

Münchsmünster

# Ideales Anwesen zum Wohnen und Vermieten - Liebhaberobjekt mit Restaurant auf idylischem Grundstück

Número de propiedad: 24149003



PRECIO DE COMPRA: 1.485.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 158 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 8.651 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## De un vistazo

Número de propiedad	24149003	Precio de compra	1.485.000 EUR
Superficie habitable	ca. 158 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	1994
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1964	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	8 x Plaza de aparcamiento exterior, 4 x Garaje	Superficie comercial	ca. 140 m <sup>2</sup>
		Superficie alquilable	ca. 298 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza

Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	10.05.2035	Demanda de energía final	470.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1964

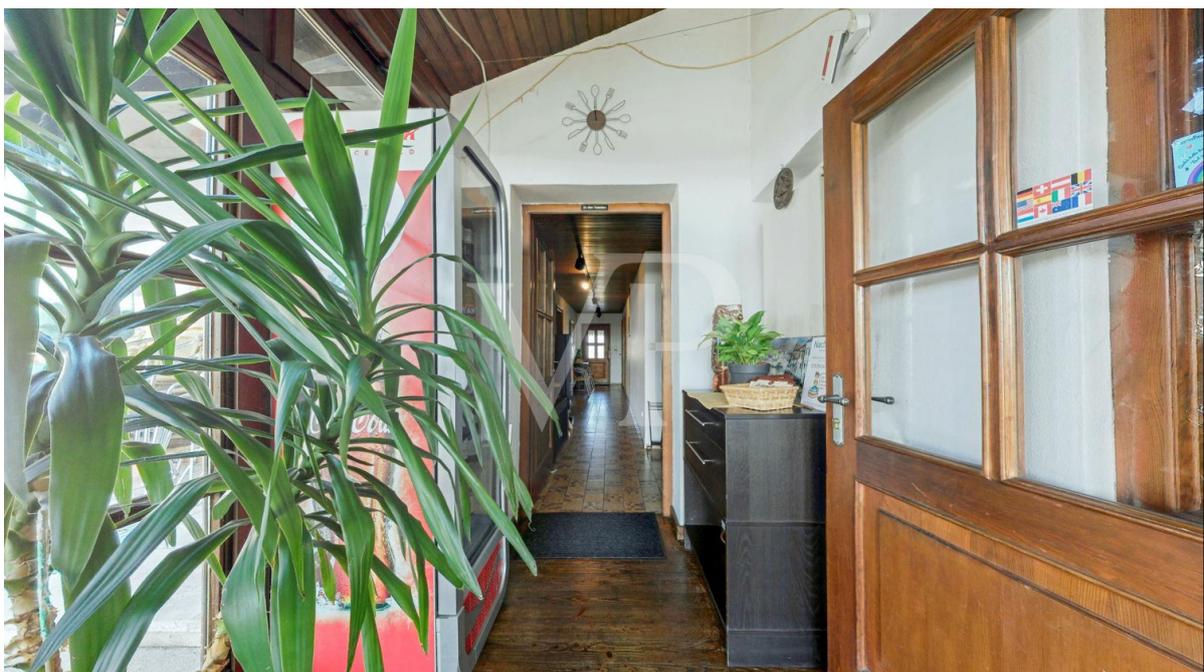
Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## La propiedad



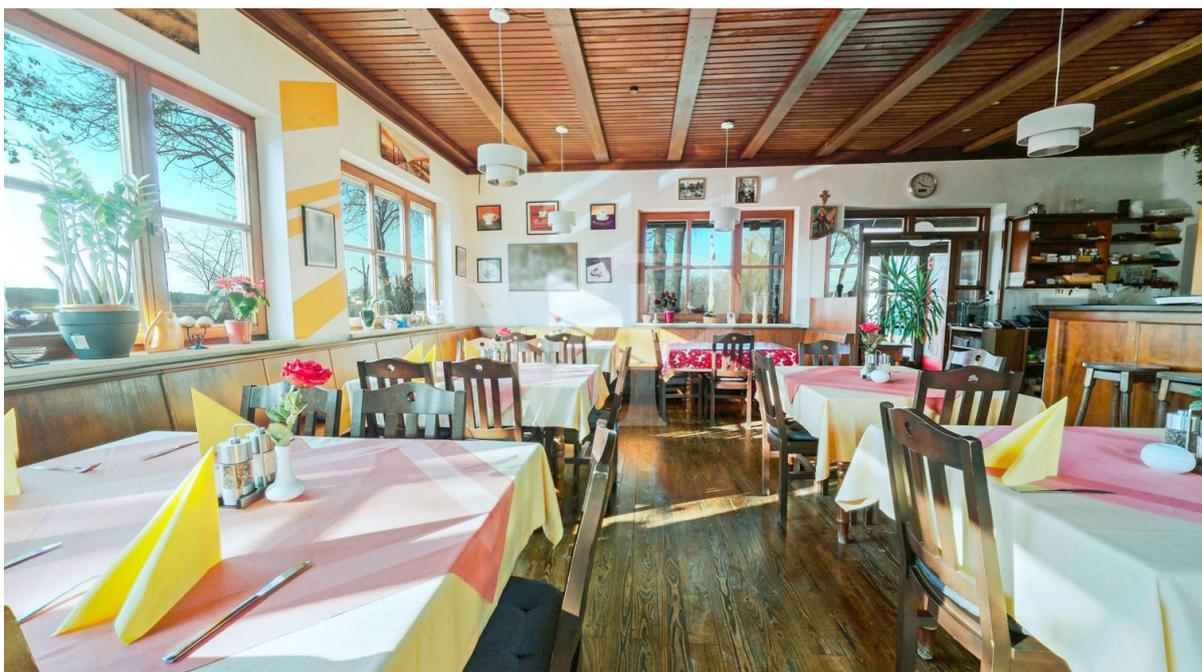
Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## La propiedad



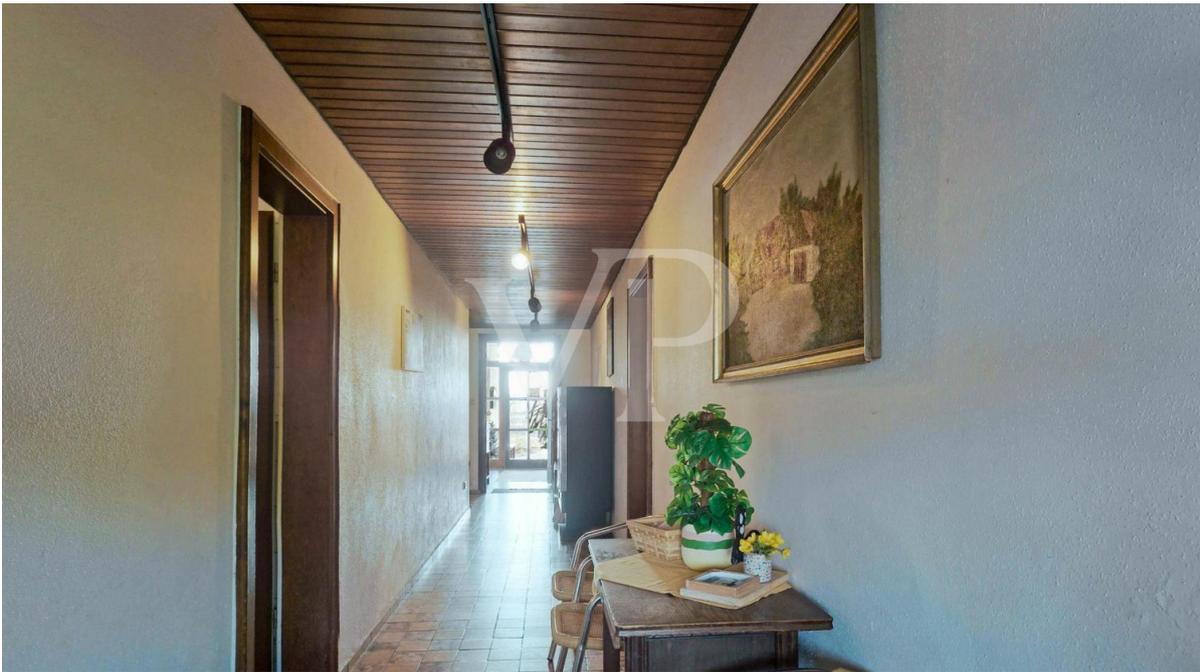
Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## La propiedad



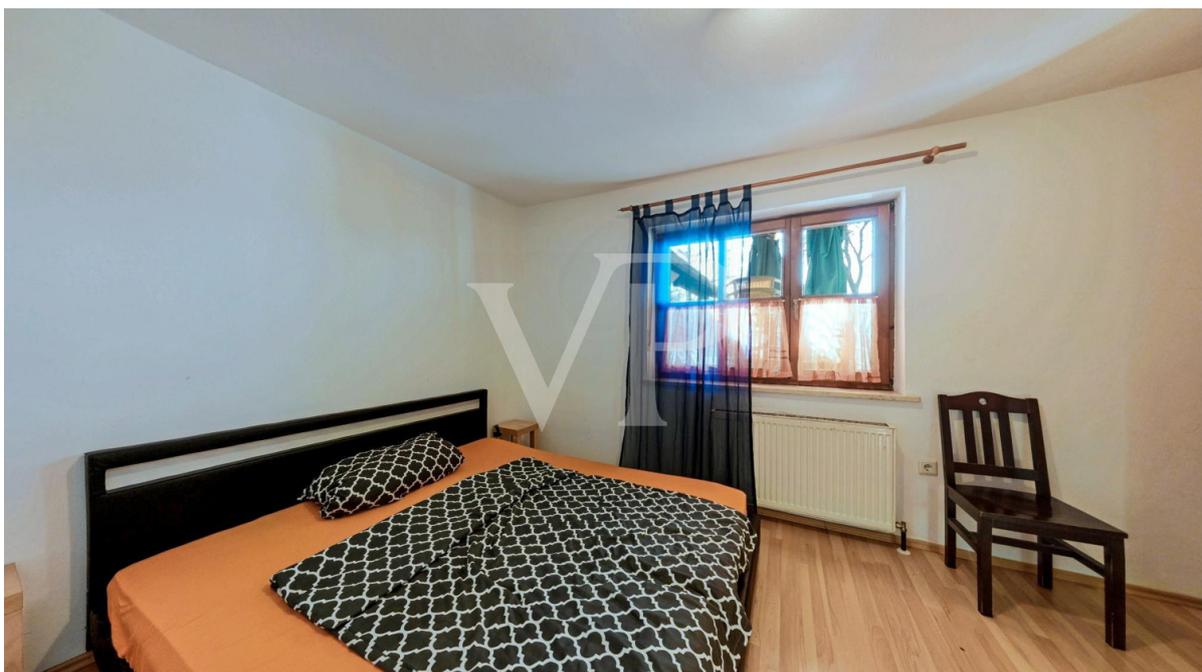
Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## La propiedad



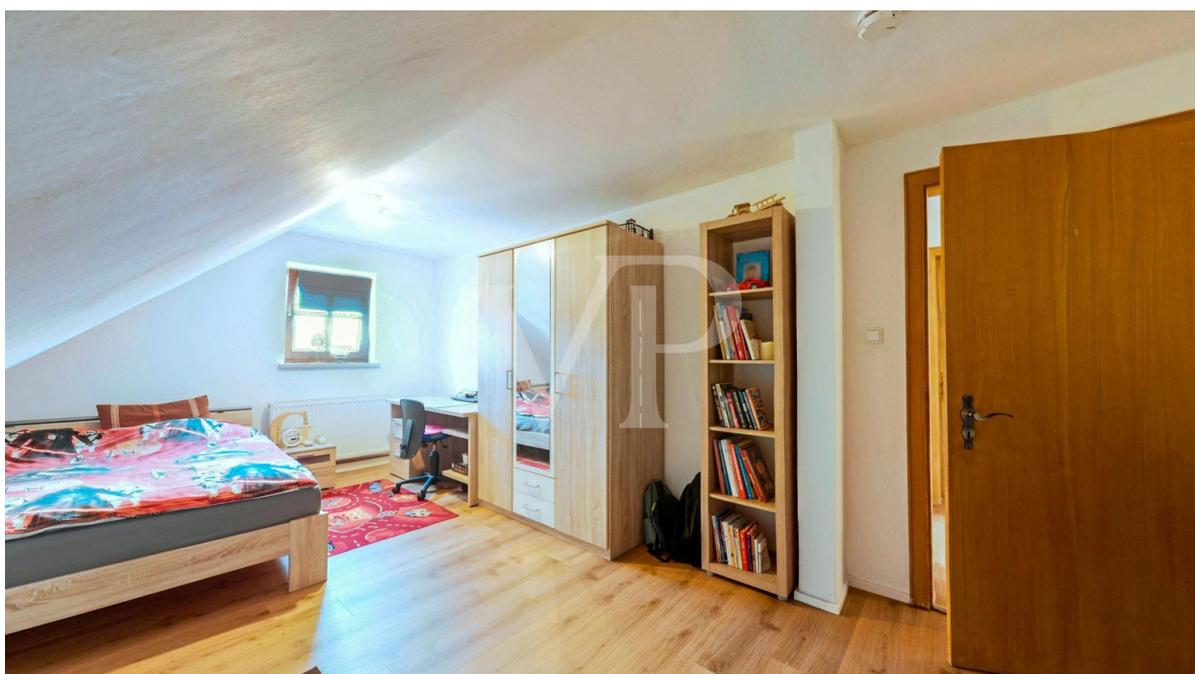
Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## La propiedad



Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## La propiedad



Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## La propiedad



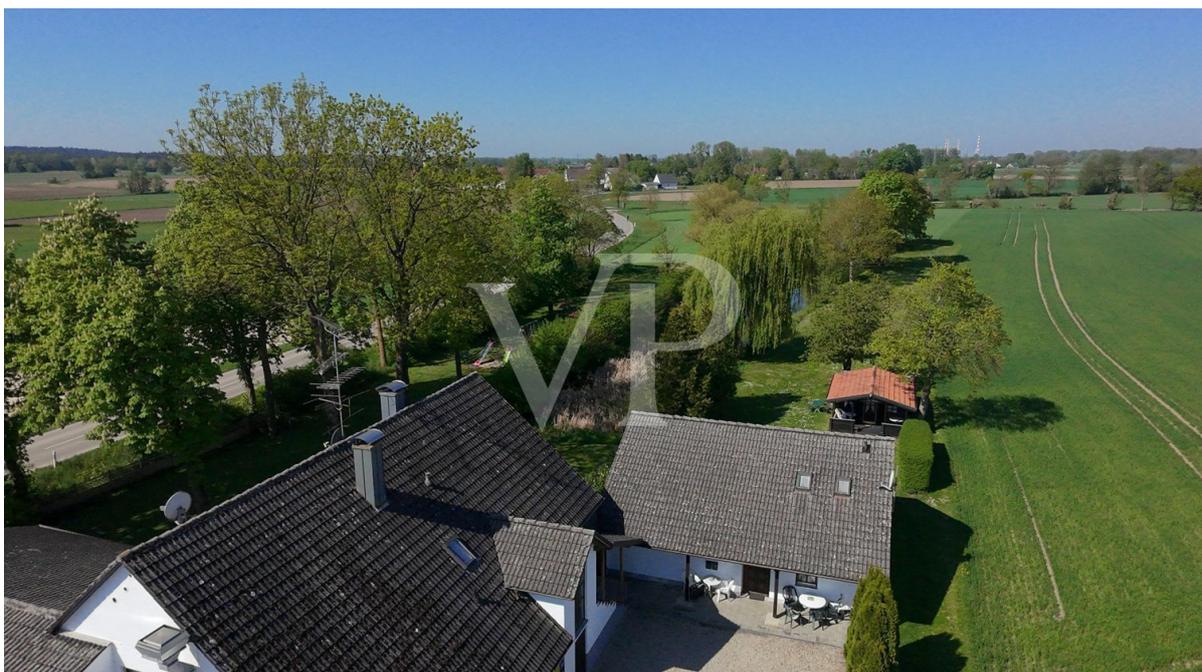
Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## La propiedad



Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## La propiedad



Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## La propiedad



Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## La propiedad



Exposéplan, nicht maßstäblich

Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## La propiedad



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Una primera impresión

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus in Münchsmünster bietet eine einmalige Gelegenheit für Investoren, Gastronomen und Familien, die Wohnen und Arbeiten stilvoll kombinieren möchten. Das Gebäude wurde 1964 erbaut und 1993 einer umfangreichen Kernsanierung unterzogen. Durch kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen, darunter die Erneuerung der Heizung in den Jahren 1993 und 2014, sowie regelmäßigen Anstrichen innen wie außen, präsentiert sich die Immobilie in einem hervorragend gepflegten Zustand.

Ideal zum Wohnen oder Vermieten: Auf zwei Stockwerken verteilen sich 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Wohneinheiten mit insgesamt sieben hellen, großzügigen Räumen. Der Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltung – ideal als gemütliches Zuhause, zur Vermietung oder als separater Bereich für die Betreiber des Restaurants. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück der Gewerbeinheit ist das ca. 140 m<sup>2</sup> große Restaurant, das mit seinem einladenden Ambiente Gäste zum Verweilen einlädt. Eine professionell ausgestattete Gastroküche ermöglicht einen reibungslosen Ablauf gastronomischer Tätigkeiten. Ergänzt wird das Restaurant durch zwei separate Gästetoiletten.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das weitläufige Grundstück, welches auch einen Weiher beinhaltet. Dieses idyllische Paradies bietet einerseits genügend Platz für entspannte Aufenthalte im Freien, sowie auch vielfältige Möglichkeiten der Freizeitnutzung. Zahllose Erweiterungsmöglichkeiten des Ensembles runden diese einzigartige Liegenschaft ab.

Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Detalles de los servicios

Zustand: Sehr gepflegt, kontinuierlich modernisiert

Heizung: Erneuert in 1993 und 2014

Wärmedämmung: Effiziente Wanddämmung für optimalen Energiehaushalt

Fassade: Regelmäßige Anstriche innen und außen erhalten den gepflegten Charakter

Gewerbeeinheit: Professionelle Gastroküche, große Gasträume, zwei Gäste-WCs

Grundstück: Großzügige Außenflächen mit Nutzungspotenzial

Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Todo sobre la ubicación

Münchsmünster ist eine aufstrebende Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm und liegt idyllisch im Donautal. Die Region besticht durch eine harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Bundesstraße B16 und die nahegelegene Autobahn A9 ist Ingolstadt in nur 20 Minuten erreichbar. Auch die Städte Regensburg und München sind schnell zu erreichen. Die Umgebung bietet zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was Pendler und Besucher gleichermaßen schätzen.

- Autobahn A9 (Anschlussstelle Lenting): ca. 25 km nordwestlich
- Ingolstadt: ca. 30 km nordwestlich
- Regensburg: ca. 70 km östlich
- München: ca. 90 km südlich

Münchsmünster selbst zeichnet sich durch eine lebendige Dorfgemeinschaft aus und verfügt über eine gut entwickelte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Erholungsangeboten. Die Nähe zum Dürnbucher Forst lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturerkundungen ein. Auch die Donau mit ihren Uferwegen bietet ideale Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten.

Durch die direkte Lage in einer wirtschaftlich starken Region mit Industrieansiedlungen, mittelständischen Unternehmen und Handelsbetrieben ist das Potenzial für Gastronomie und Gewerbe hervorragend.

Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 470.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Uwe Wagner

---

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: [pfaffenhofen@von-poll.com](mailto:pfaffenhofen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)