

Münchsmünster

Einzigartiges Liebhaberobjekt: Anwesen mit großzügigem Restaurantbereich und weitläufigem Grundstück

CODE DU BIEN: 24149003



PRIX D'ACHAT: 1.485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 8.651 m²

CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24149003
Surface habitable	ca. 158 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	1964
Place de stationnement	8 x surface libre, 4 x Garage

Prix d'achat	1.485.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1994
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 140 m ²
Espace locatif	ca. 298 m ²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	08.05.2035	Consommation d'énergie	547.20 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1964

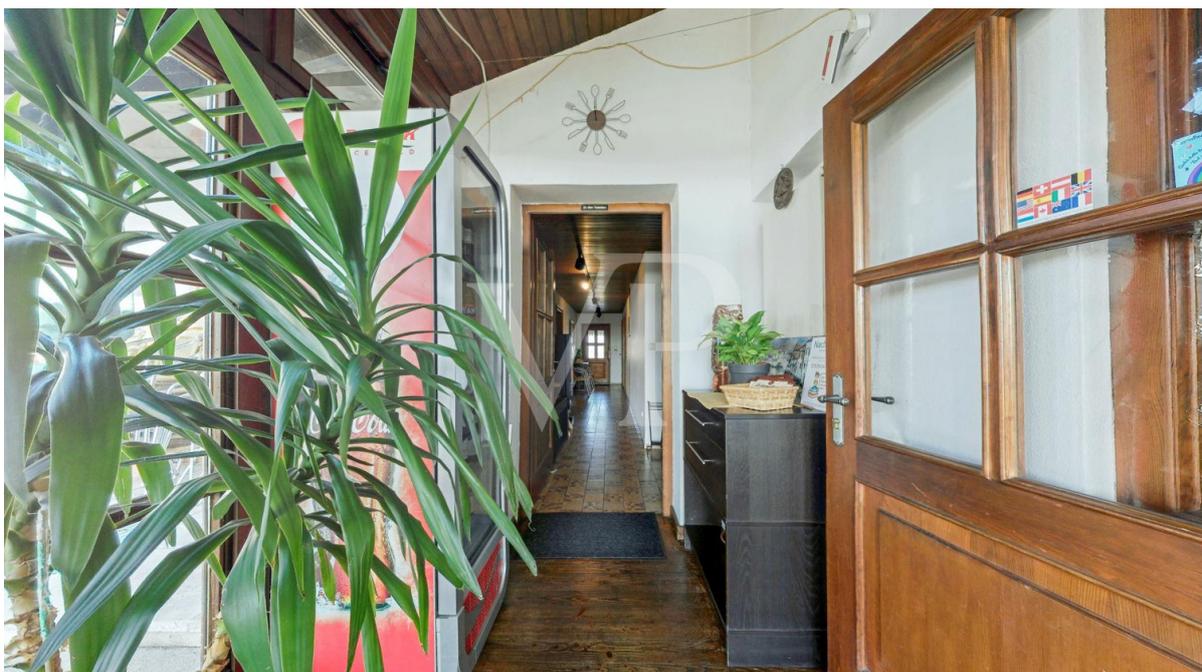
CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

La propriété



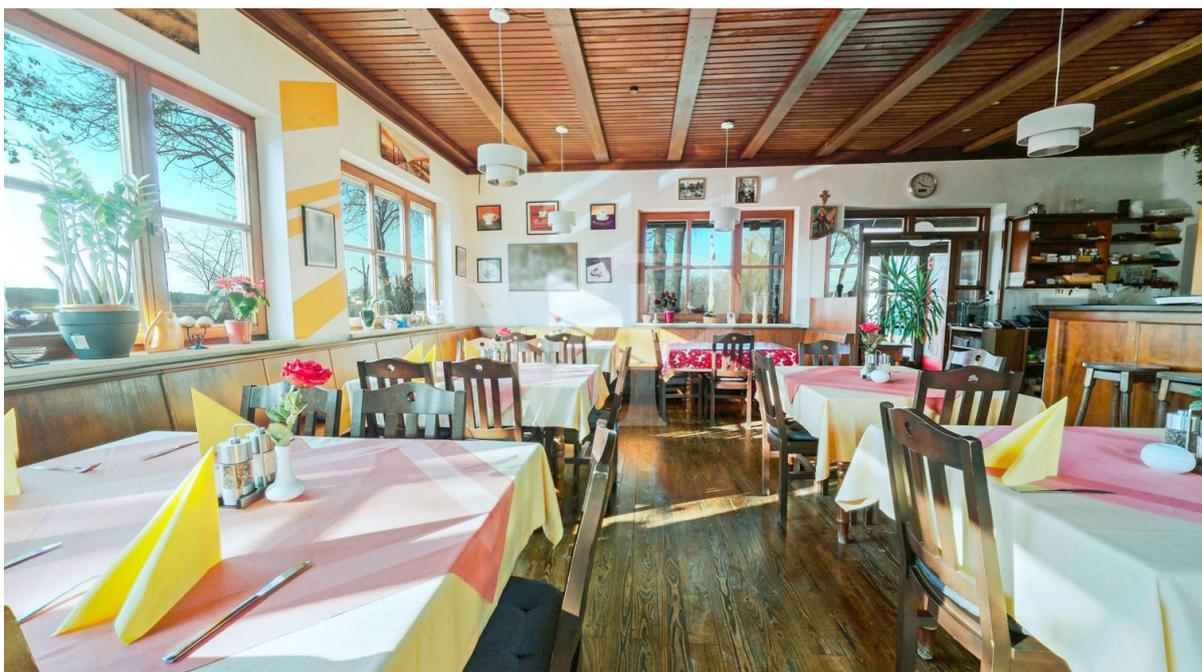
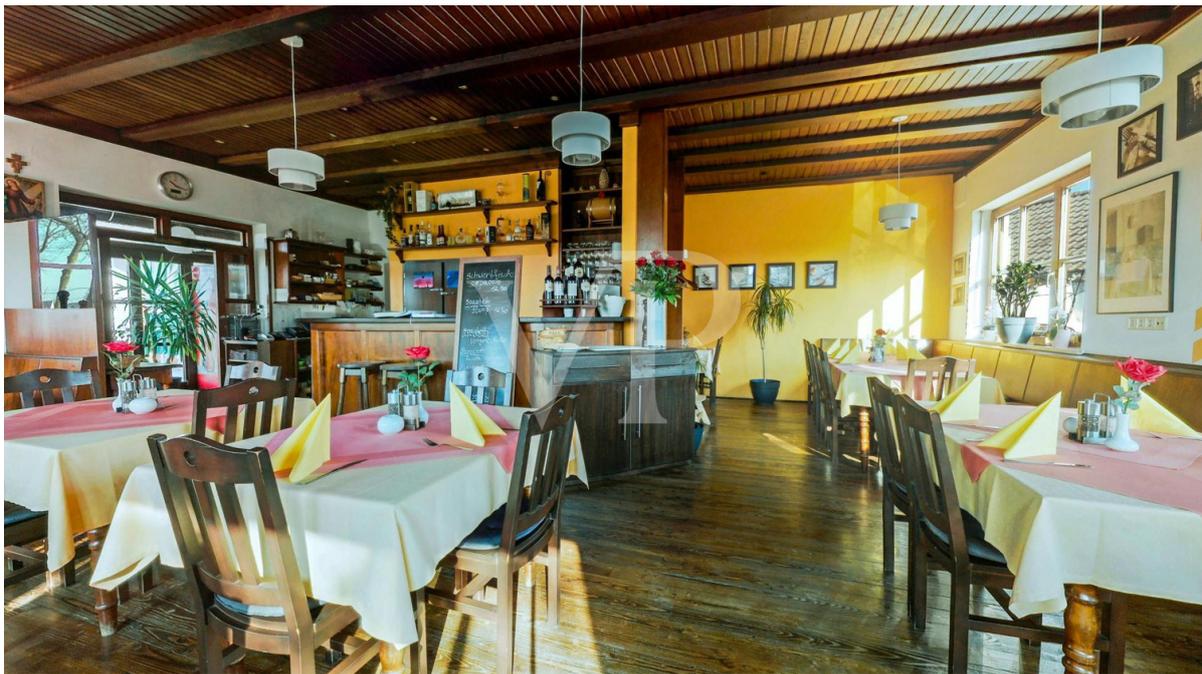
CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

La propriété



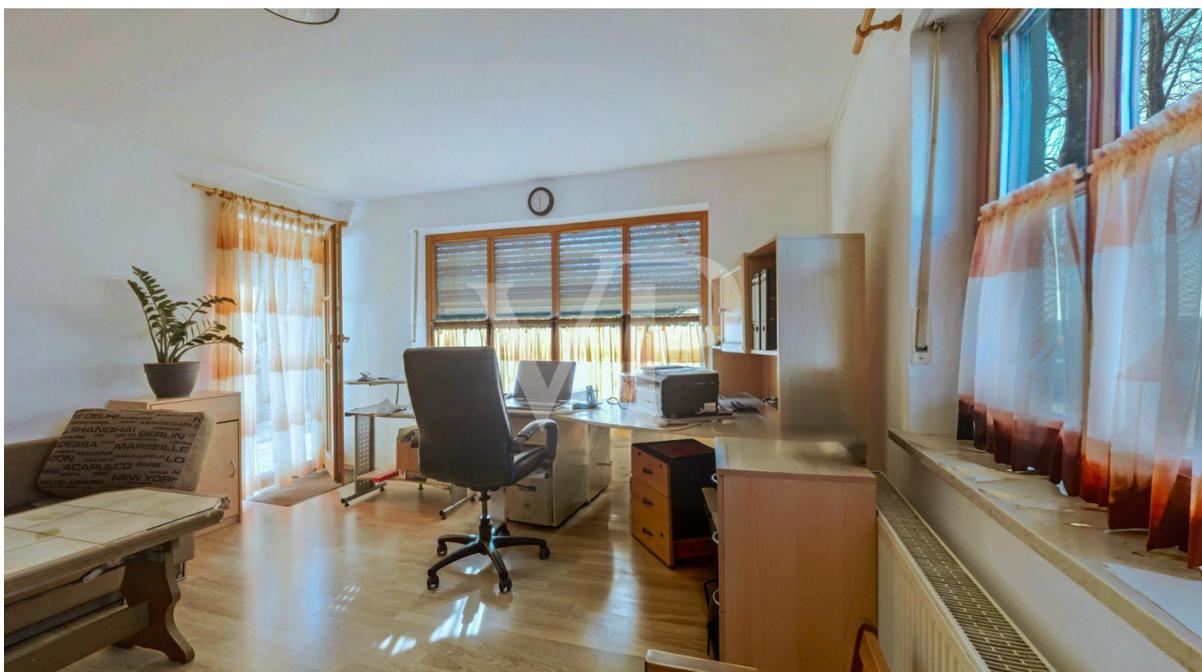
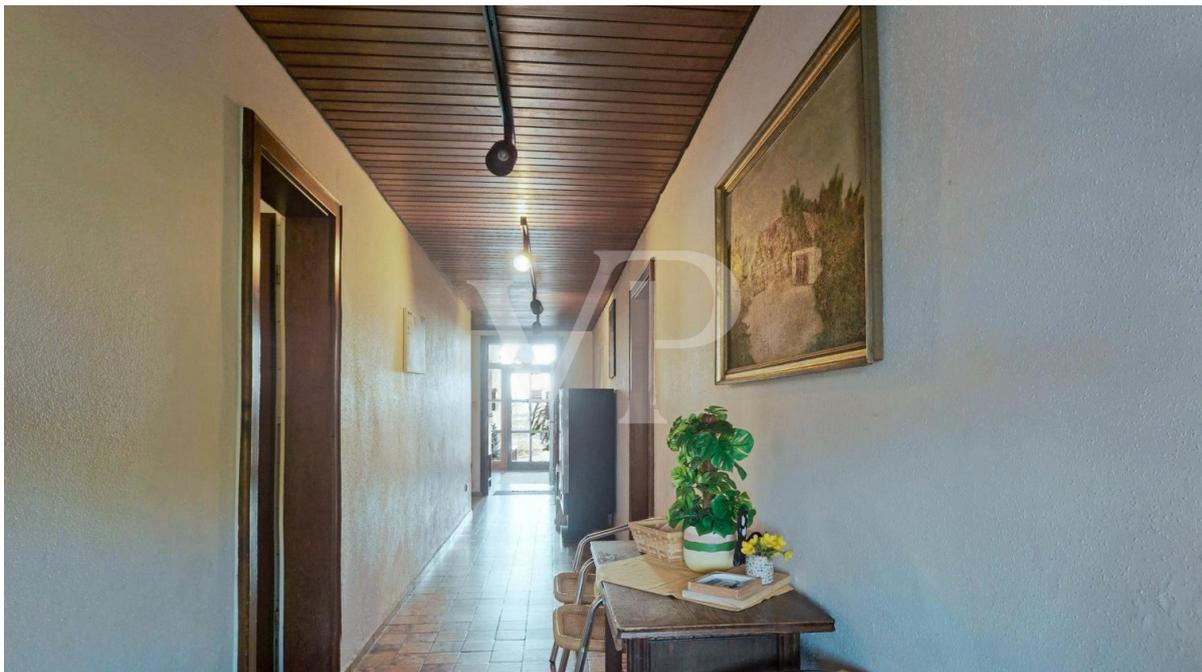
CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

La propriété



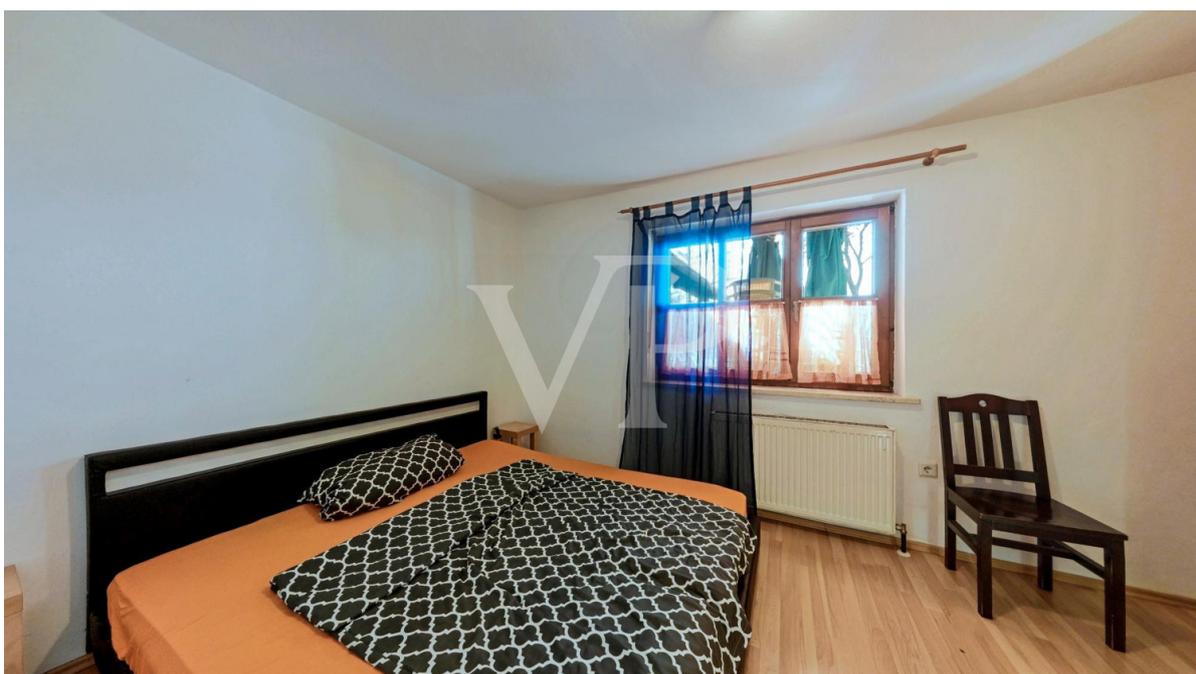
CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

La propriété



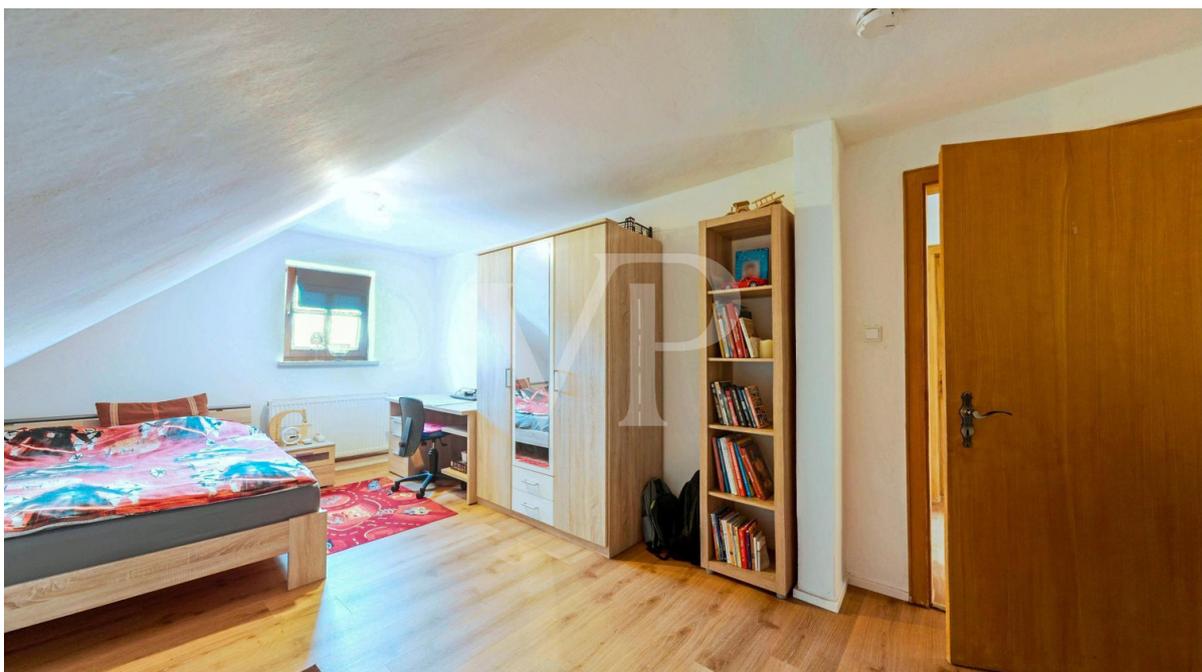
CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

La propriété



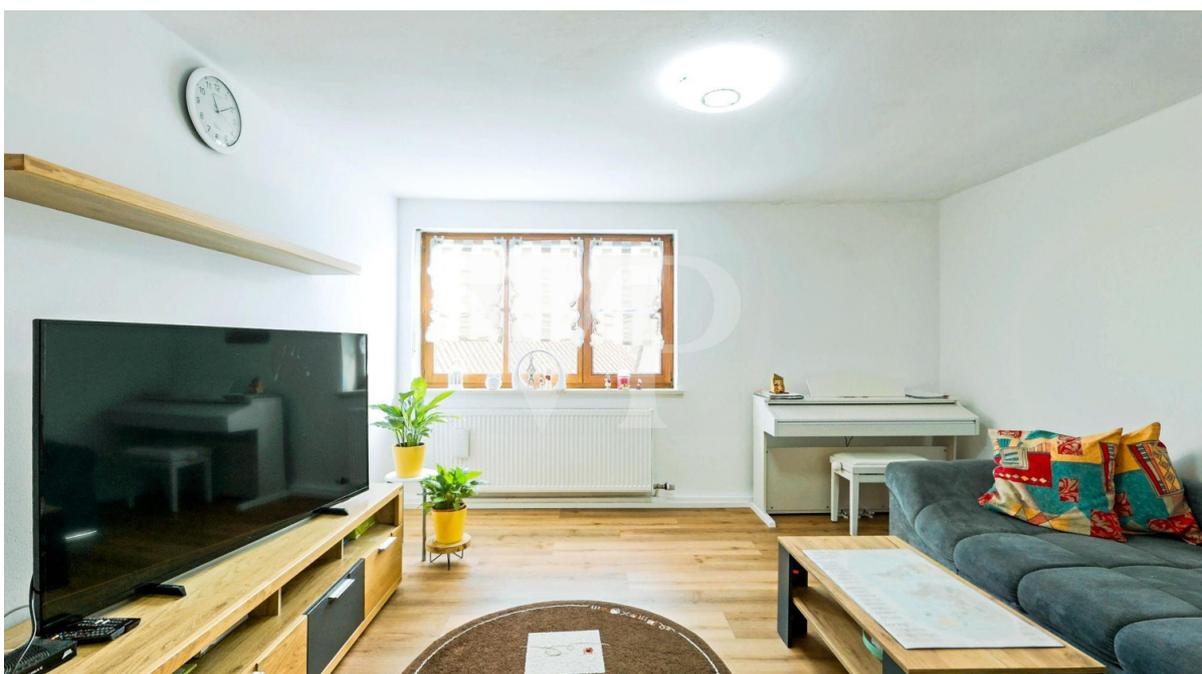
CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

La propriété



CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

La propriété



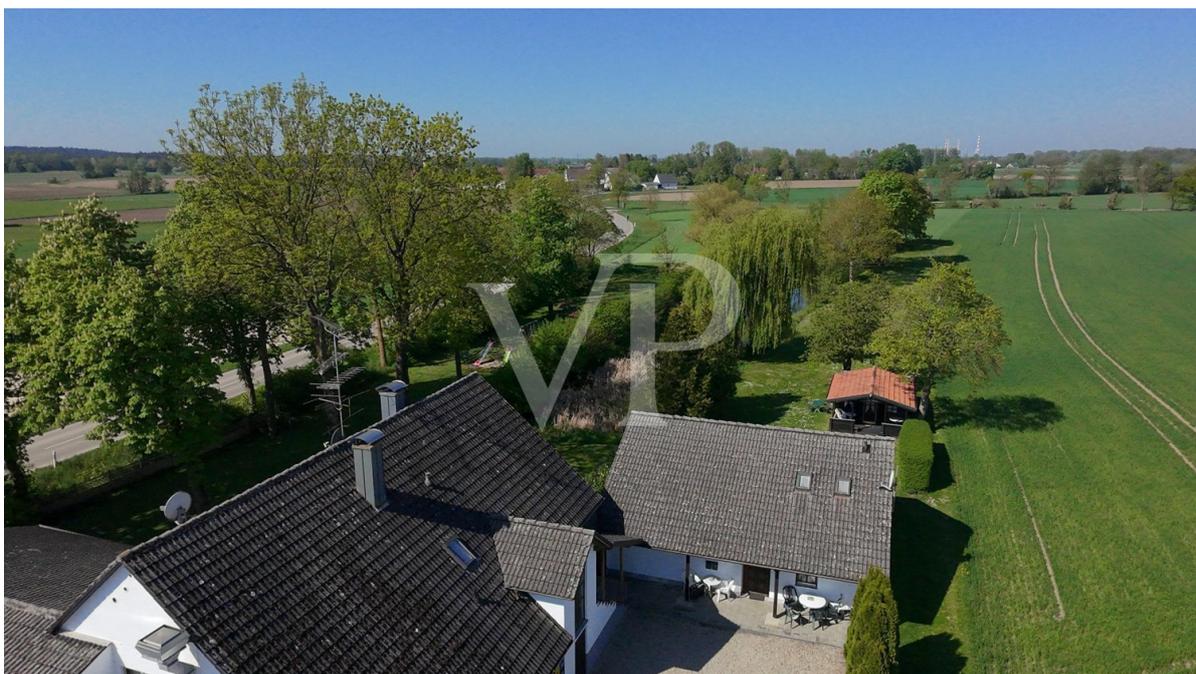
CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

La propriété



CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

La propriété



CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

La propriété



CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

La propriété



Exposéplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

La propriété



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Une première impression

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. Auf zwei Stockwerken erstrecken sich 158 m² Wohnfläche, die sich auf fünf großzügige und lichtdurchflutete Wohnräume verteilen. Der Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – sei es als gemütliches Zuhause oder als separater Bereich für Betreiber des Restaurants. Das Herzstück der Gewerbeinheit ist das ca. 140 m² 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.

CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Détails des commodités

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

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

Grundstück: Großzügige Außenflächen mit Nutzungspotenzial

CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 532.60 kWh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 14.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Uwe Wagner

Kellerstraße 14 Pfaffenhofen a. d. Ilm
E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com