Münchsmünster

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

CODE DU BIEN: 24149003

PRIX D'ACHAT: 1.485.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 158 m^2 • **PIÈCES:** 7 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 8.651 m^2

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 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
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
Type de bien	Maison multifamiliale
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 m²
Espace locatif	ca. 298 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	470.90 kWh/m²a
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

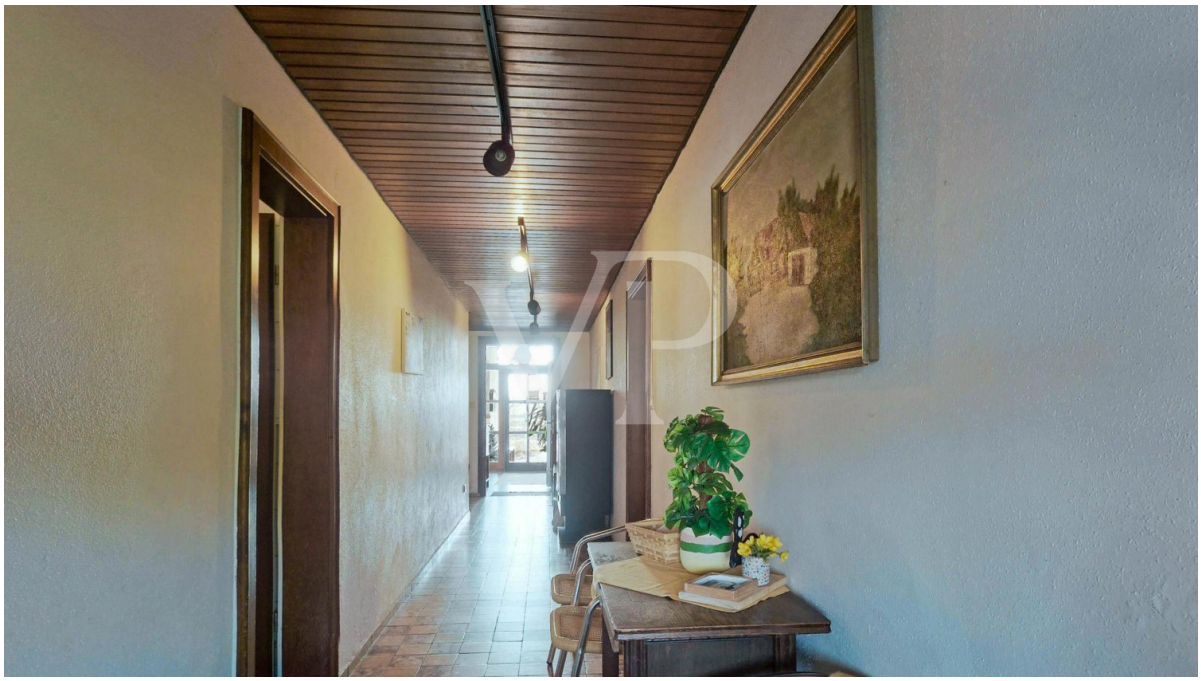
La propriété

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

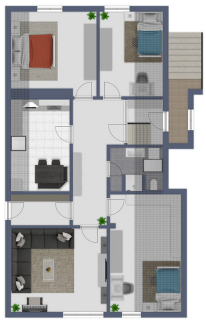
CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

La propriété

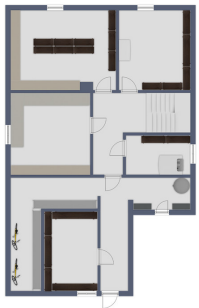
Exposéplan, nicht maßstäblich

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.

Ideal zum Wohnen oder Vermieten: Auf zwei Stockwerken verteilen sich 158 m² 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 Gewerbeeinheit 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
Gewerbeeinheit: 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 10.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 470.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Contact

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

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel.: +49 8441 – 78 92 687
E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com