Münchsmünster

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

***VP azonosító: 24149003***

**VÉTELÁR: 1.485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158 m$^2$ • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 8.651 m$^2$**

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24149003 |
| Hasznos lakótér | ca. 158 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 7 |
| FÜRDOSZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1964 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 8 x Felszíni parkolóhely, 4 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 1.485.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 1994 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Kereskedelmi terület | ca. 140 m² |
| Bérelheto terület | ca. 298 m² |
| Felszereltség | Terasz |

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 10.05.2035 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 470.90 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1964 |

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

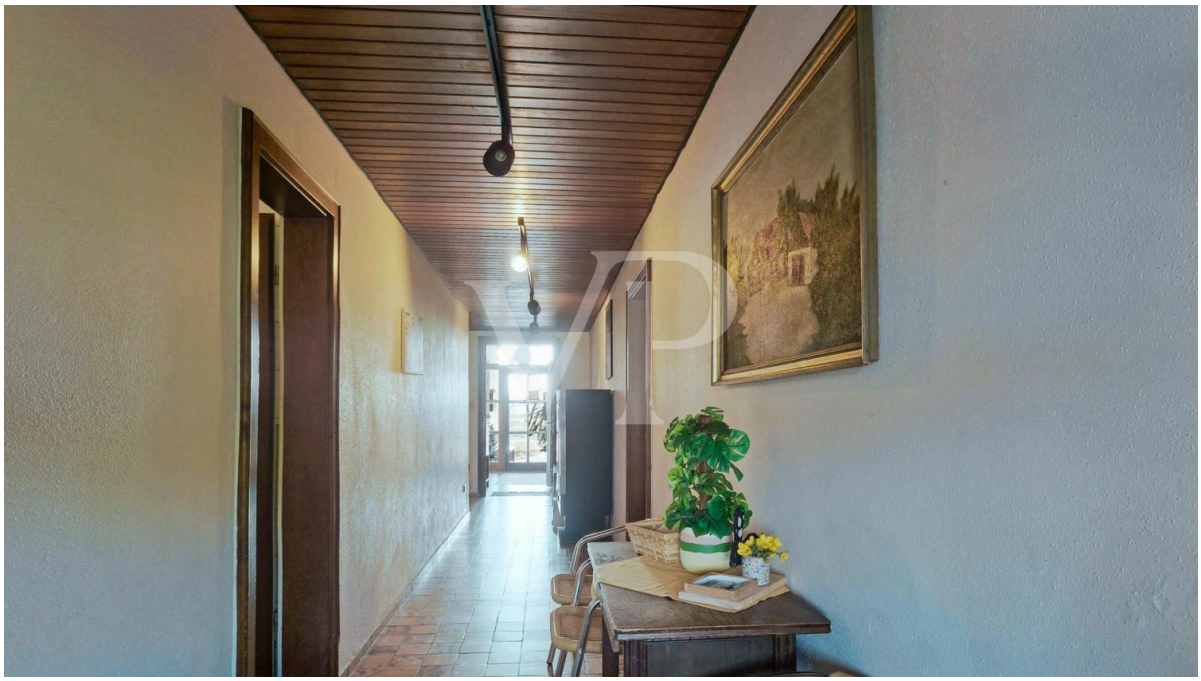
# Az ingatlan

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Az ingatlan



**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Az ingatlan

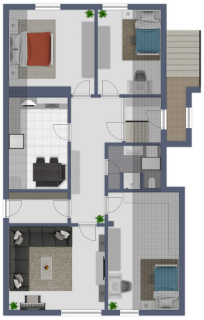
**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Az ingatlan

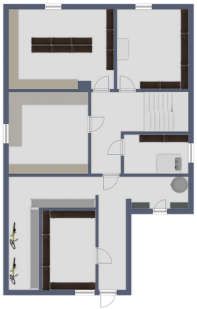
Exposéplan, nicht maßstäblich

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Az ingatlan



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Uwe Wagner

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com