Münchsmünster

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

Número da propriedade: 24149003

PREÇO DE COMPRA: 1.485.000 EUR • **ÁREA:** ca. 158 m^2 • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 8.651 m^2

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Numa vista geral

Número da propriedade	24149003
Área	ca. 158 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Casas de banho	2
Ano de construção	1964
Tipo de estacionamento	8 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem

Preço de compra	1.485.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1994
Tipo de construção	Sólido
Área comercial	ca. 140 m²
Área arrendáve	ca. 298 m²
Móveis	Terraço

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	10.05.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	470.90 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

O imóvel

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

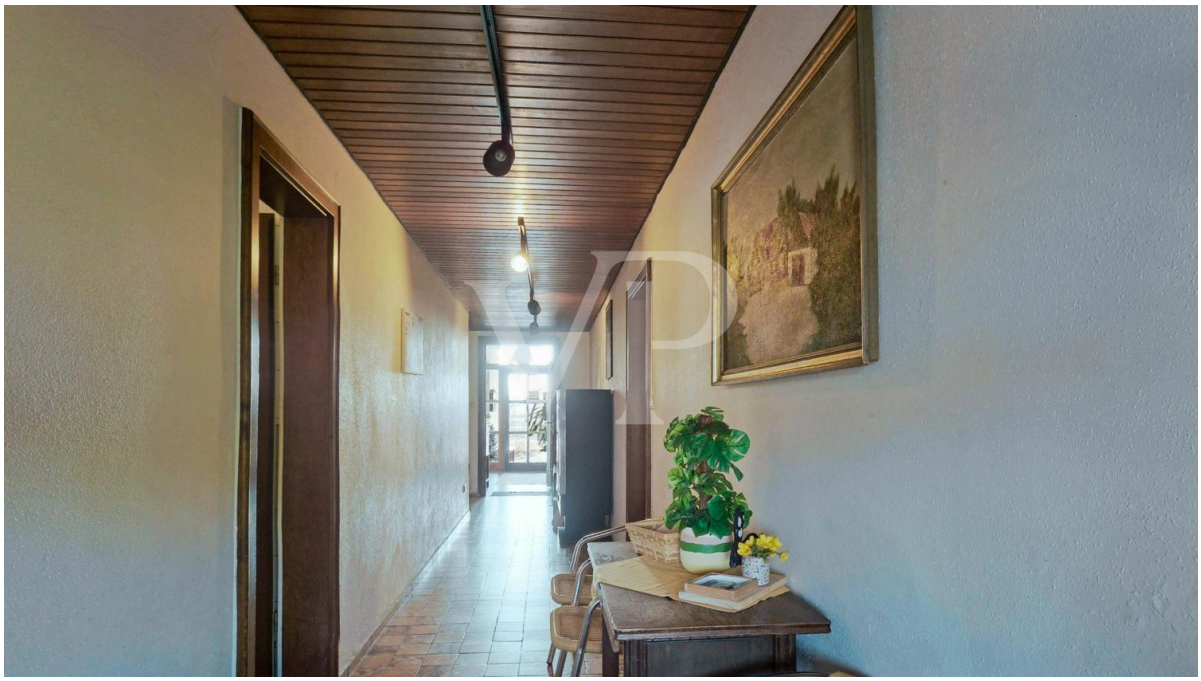
O imóvel

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

O imóvel

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

O imóvel



Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

O imóvel

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

O imóvel

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

O imóvel

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

O imóvel

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

O imóvel

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

O imóvel

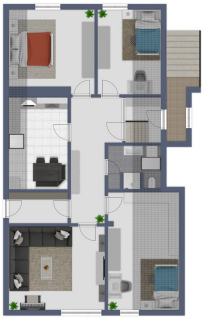
Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

O imóvel

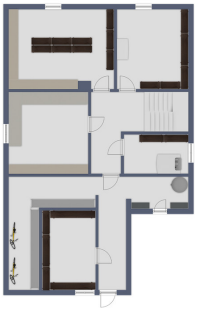
Exposéplan, nicht maßstäblich

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

O imóvel



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Detalhes do equipamento

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 da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Uwe Wagner

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com