

Münchsmünster

Gastronomisches Kleinod mit zahlreichen Möglichkeiten

Objektnummer: 24149003-1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 8.645 m²

Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Auf einen Blick

Objektnummer	24149003-1
Wohnfläche	ca. 158 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	8 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Gastgewerbe	Gastronomie und Wohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1994
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 140 m²
Vermietbare Fläche	ca. 298 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	10.05.2035	Endenergiebedarf	470.90 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1964

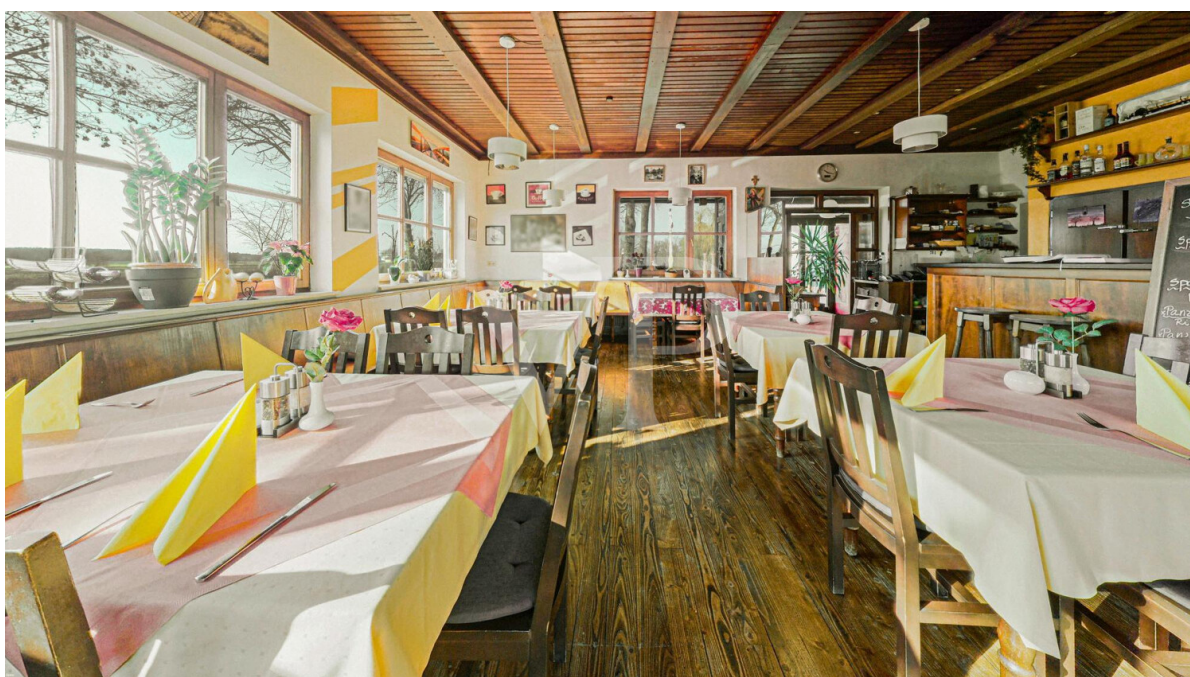
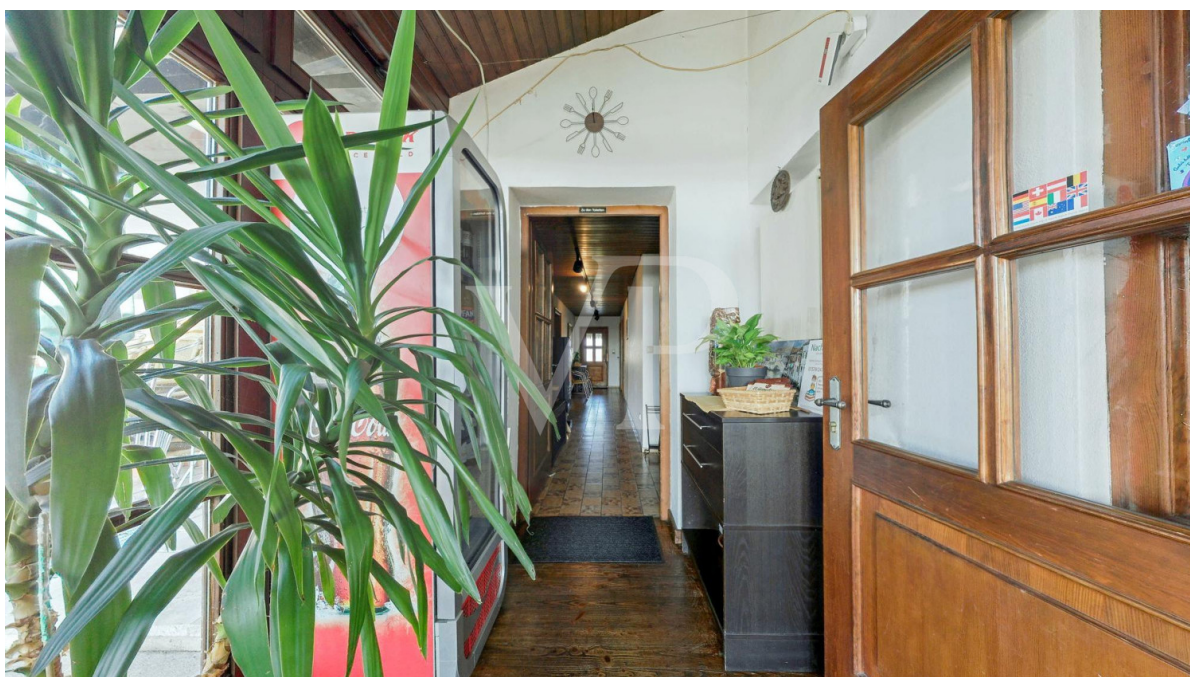
Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Die Immobilie



Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Die Immobilie



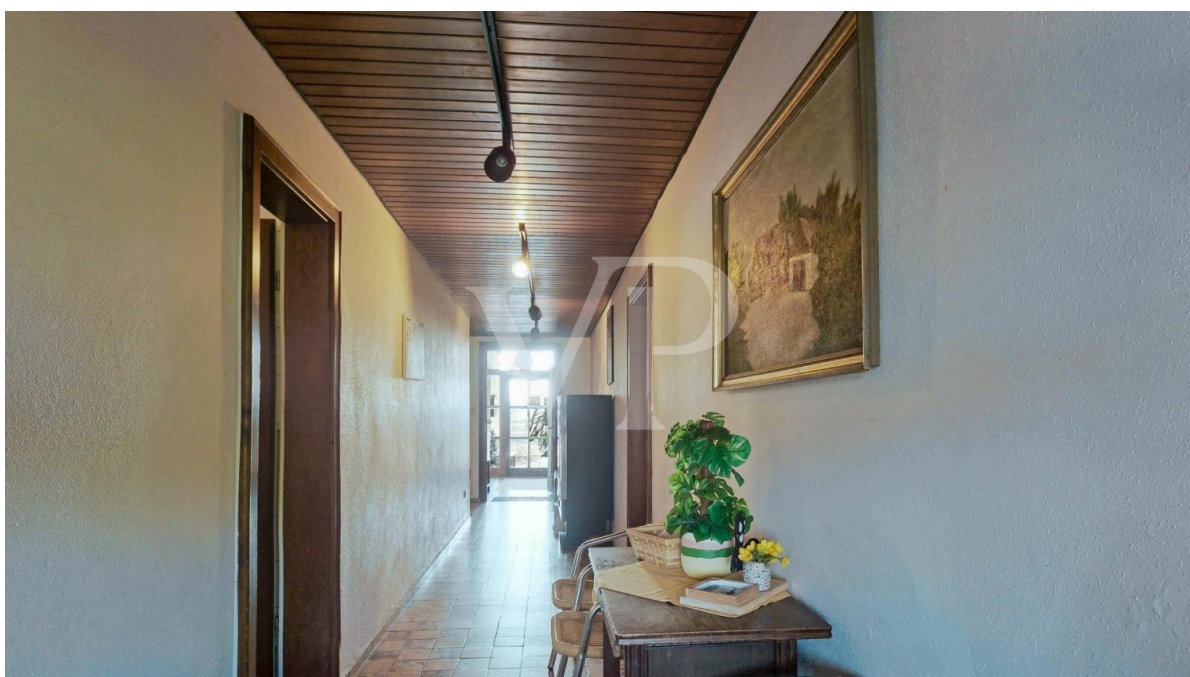
Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Die Immobilie



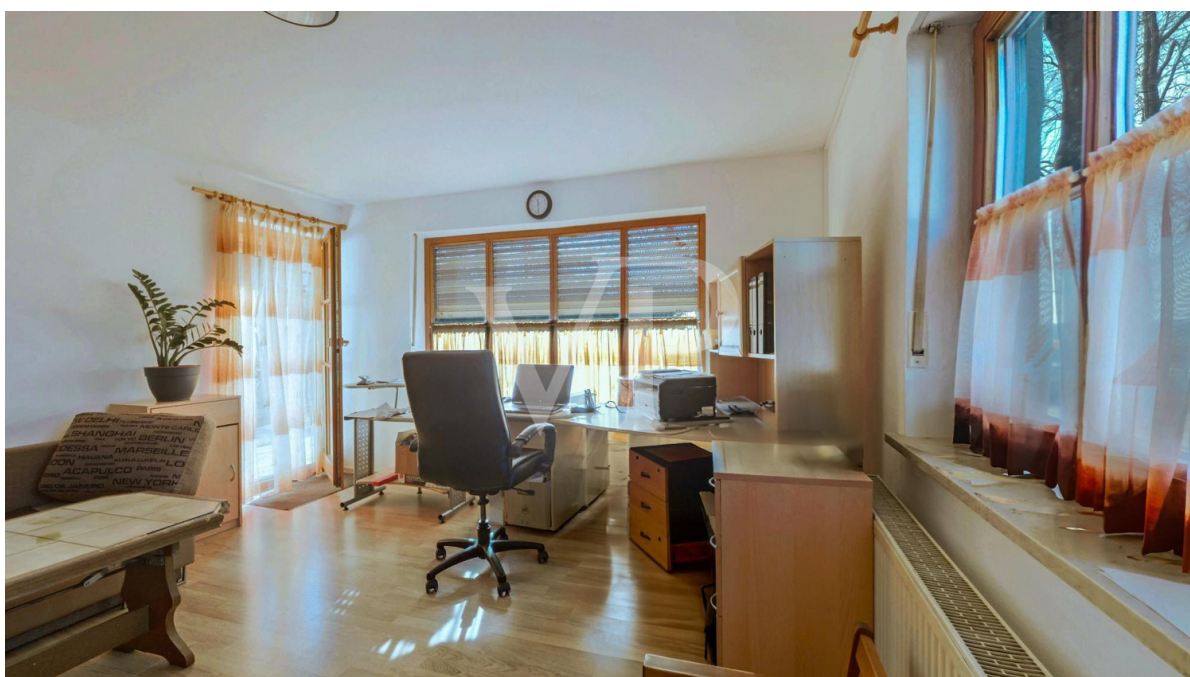
Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Die Immobilie



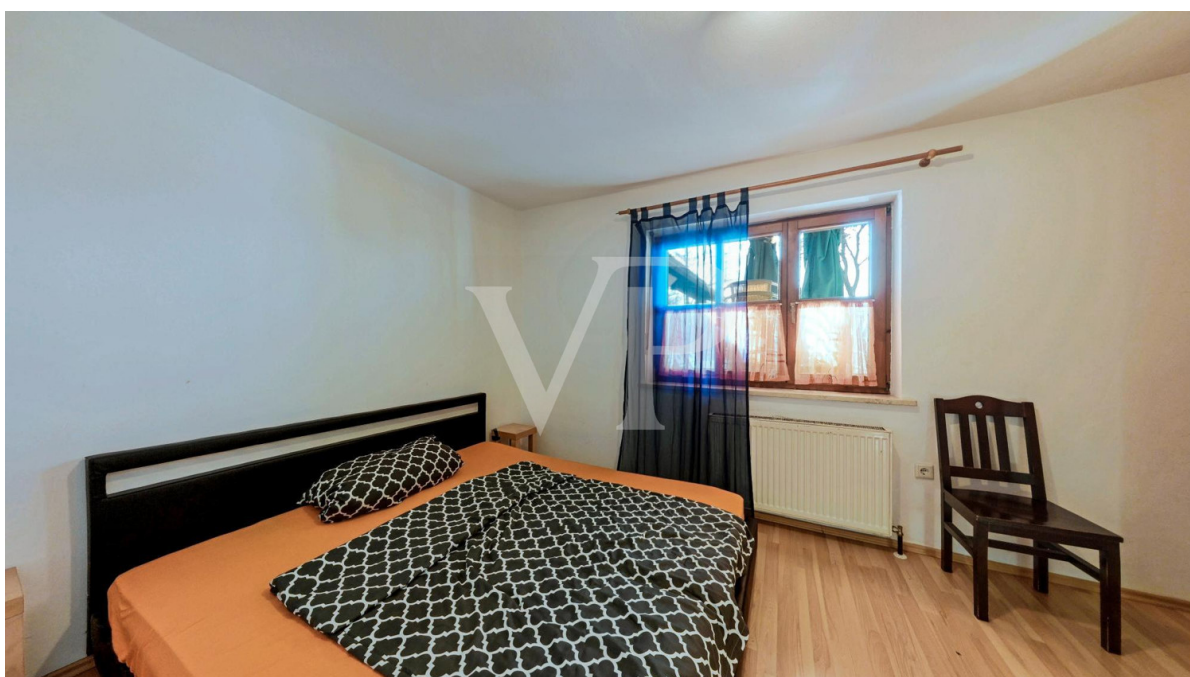
Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Die Immobilie



Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Die Immobilie



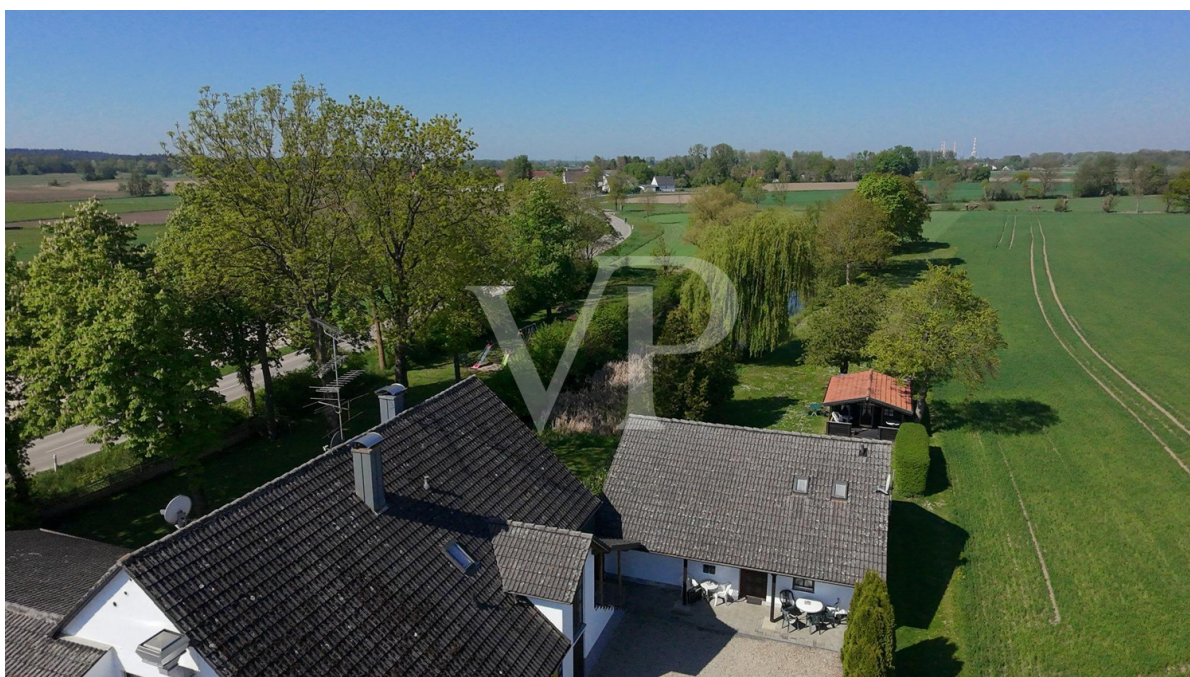
Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Die Immobilie



Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Die Immobilie



Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Ein erster Eindruck

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 Grundstück besteht aus 2.000 m² bebautem Land und weiteren 6.645 m² Aussenbereich sowie 3 Garagen und 8 Stellplätzen.

Das Herzstück der Gewerbeinheit ist das ca. 140 m² große Restaurant, das mit seinem einladenden Ambiente Gäste zum Verweilen einlädt. Eine professionell ausgestattete Gastküche 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.

Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.5.2035.

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.

Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com