

Münchsmünster

Gastronomisches Kleinod mit zahlreichen Möglichkeiten

VP azonosító: 24149003-1



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 8.645 m²

VP azonosító: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

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

VP azonosító: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Áttekintés

VP azonosító	24149003-1
Hasznos lakótér	ca. 158 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1964
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	8 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	1.250.000 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 m ²
Bérelhető terület	ca. 298 m ²
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	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

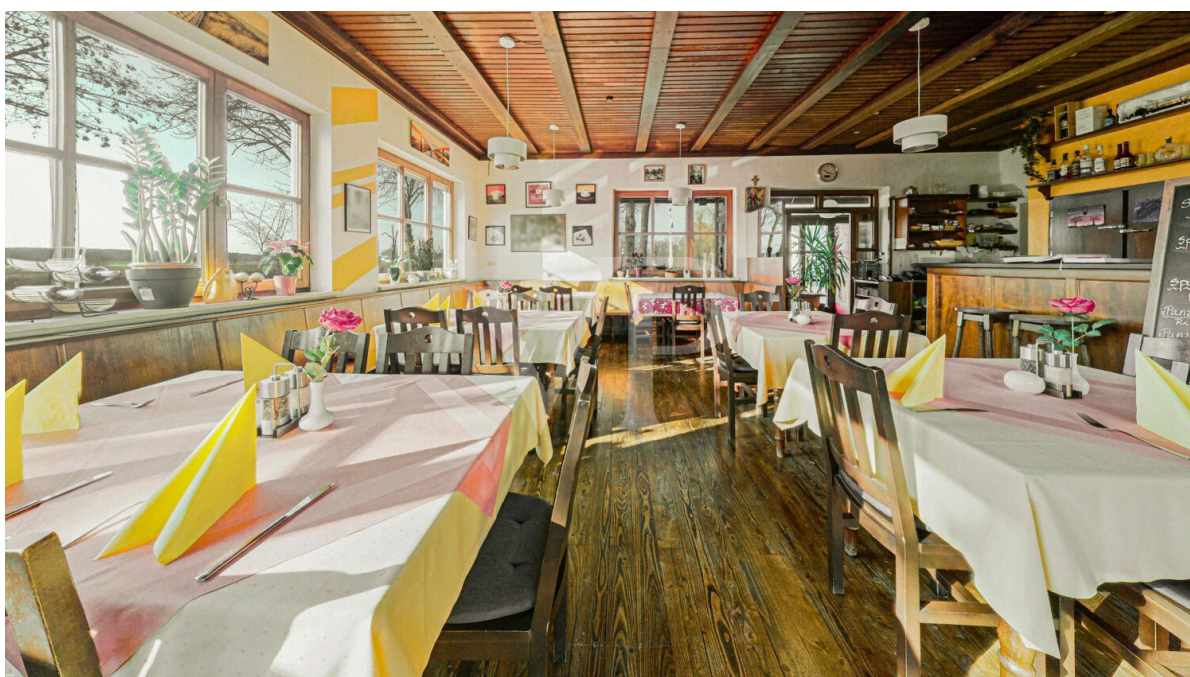
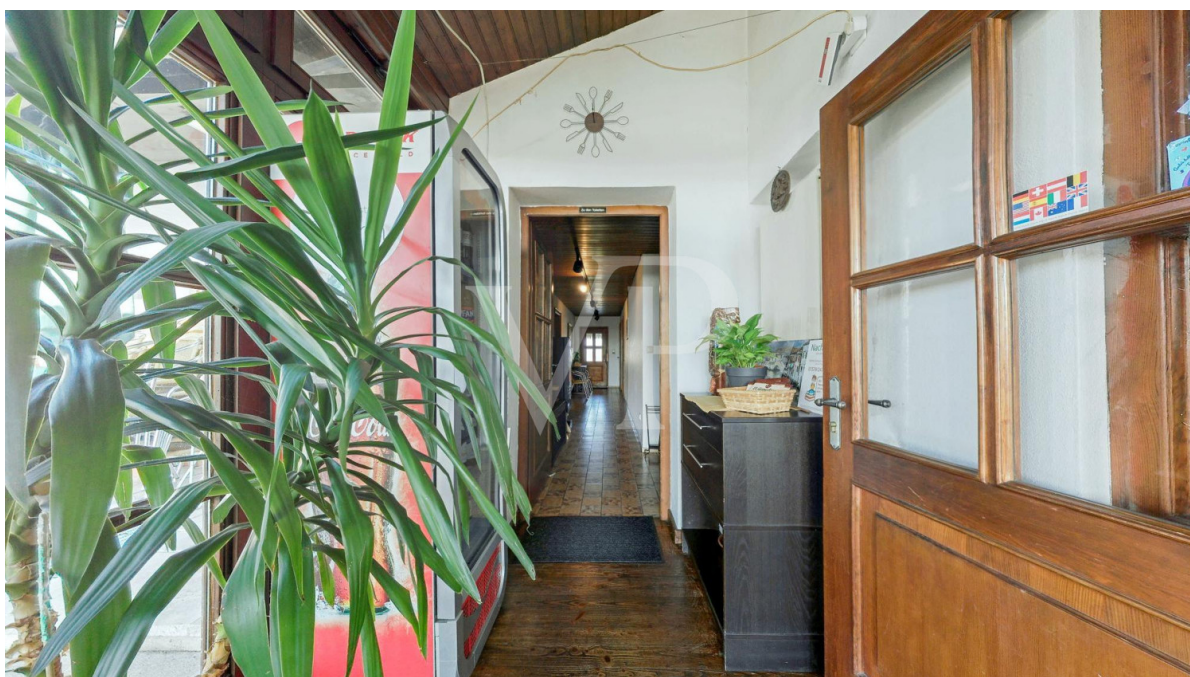
VP azonosító: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Az ingatlan



VP azonosító: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Az ingatlan



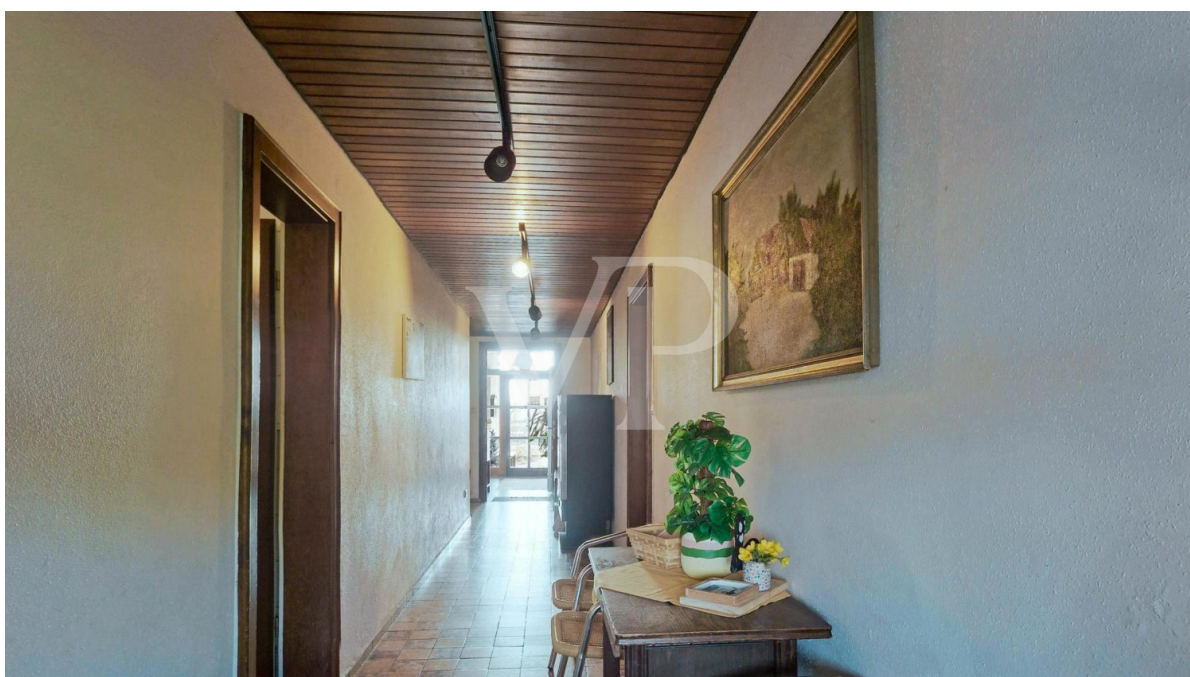
VP azonosító: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Az ingatlan



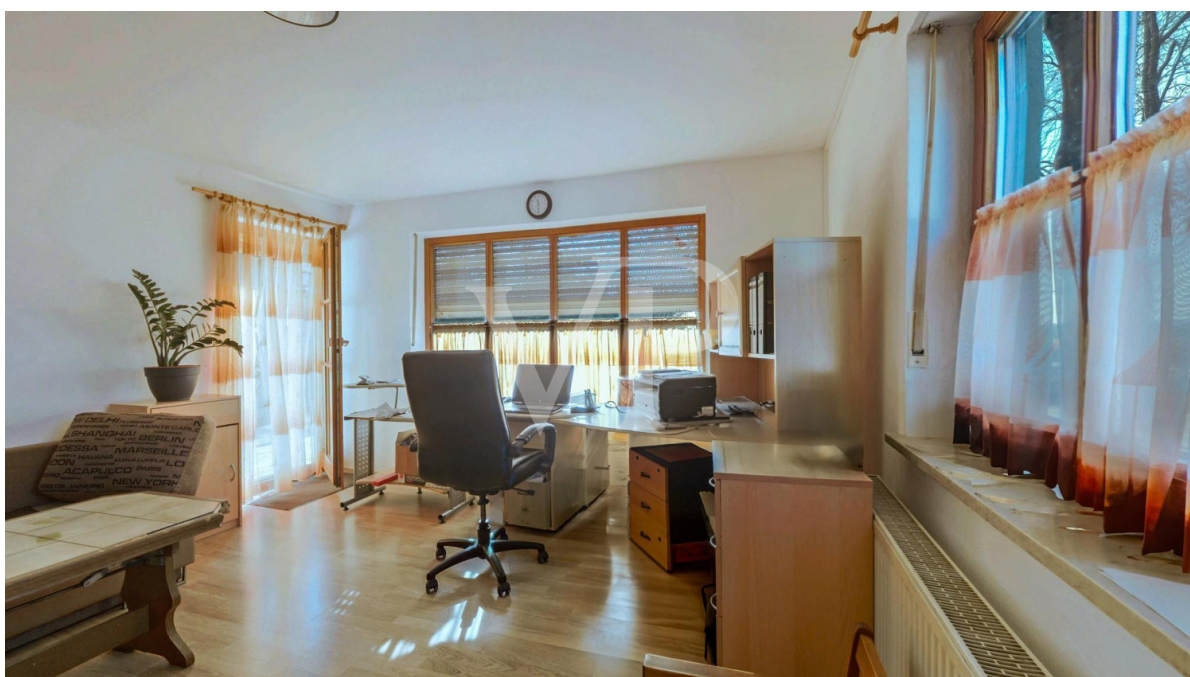
VP azonosító: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Az ingatlan



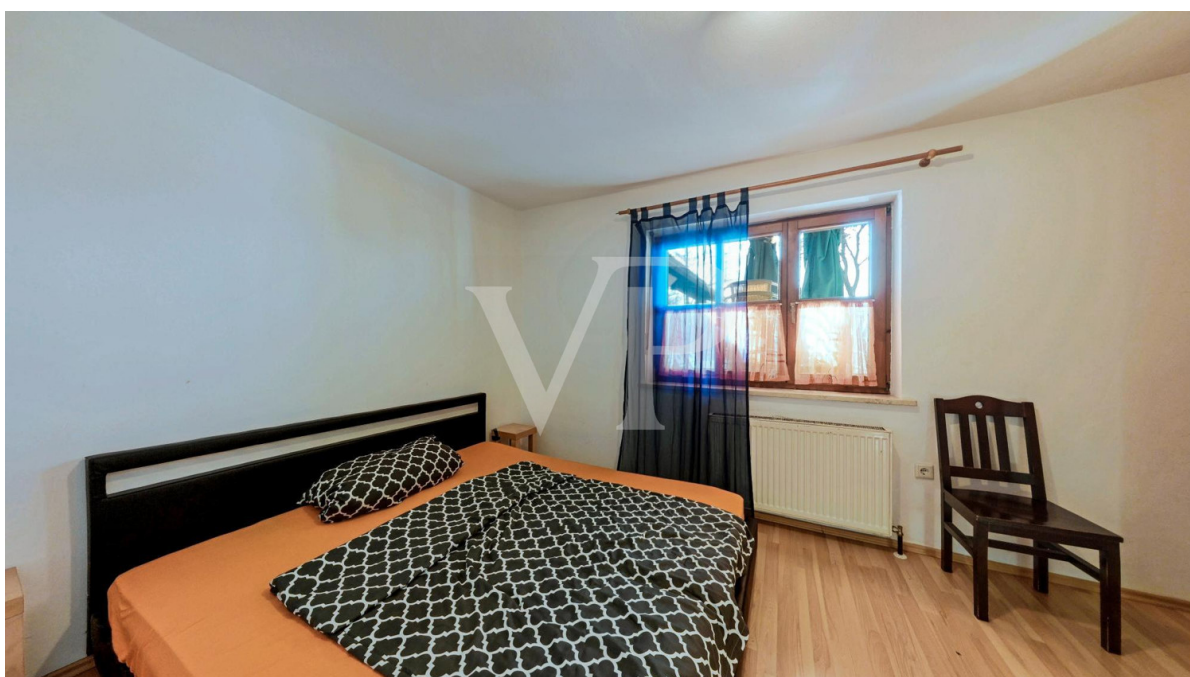
VP azonosító: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Az ingatlan



VP azonosító: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Az ingatlan



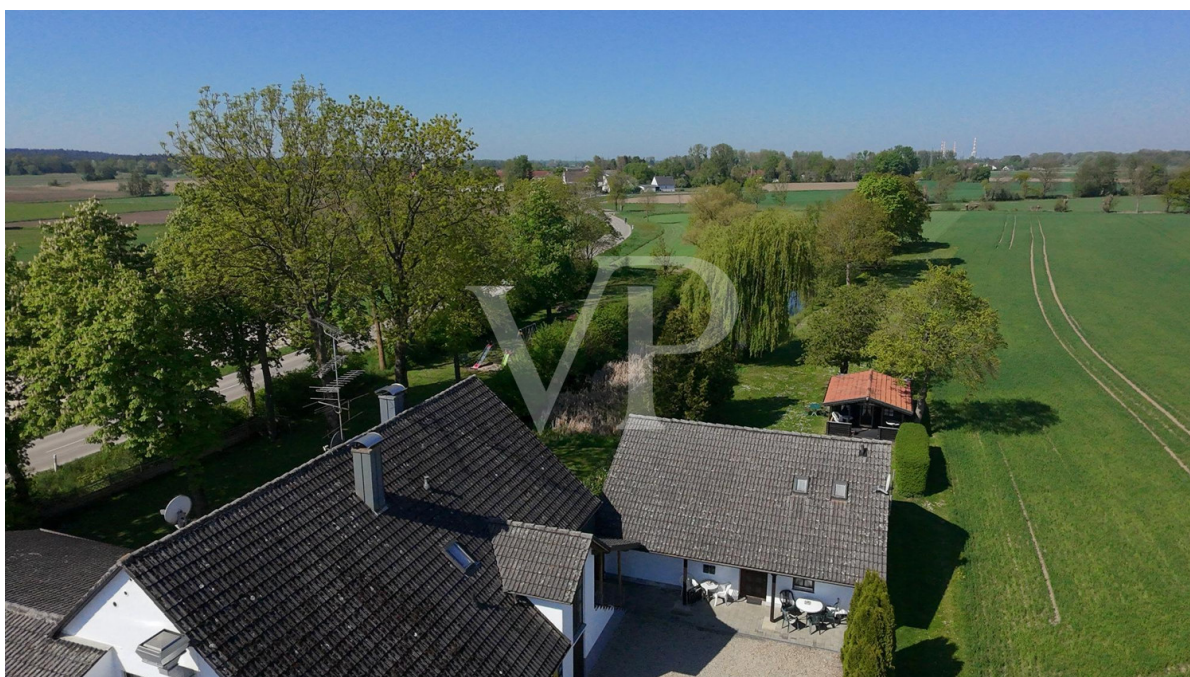
VP azonosító: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Az ingatlan



VP azonosító: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Az ingatlan



VP azonosító: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Az ingatlan



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

VP azonosító: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Az ingatlan



Exposéplan, nicht maßstäblich

VP azonosító: 24149003-1 - 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 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.

VP azonosító: 24149003-1 - 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

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

Grundstück: Großzügige Außenflächen mit Nutzungspotenzial

VP azonosító: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Minden a helyszínról

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: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24149003-1 - 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com