

Münchsmünster

# Einzigartiges Liebhaberobjekt: Anwesen mit großzügigem Restaurantbereich und weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 24149003



KAUFPREIS: 1.485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 8.651 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24149003 - 85126 Münchsmünster

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

Objektnummer: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Auf einen Blick

Objektnummer	24149003	Kaufpreis	1.485.000 EUR
Wohnfläche	ca. 158 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	1994
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Gewerbefläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Baujahr	1964	Vermietbare Fläche	ca. 298 m <sup>2</sup>
Stellplatz	8 x Freiplatz, 4 x Garage	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.05.2035
Befeuernng	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	547.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

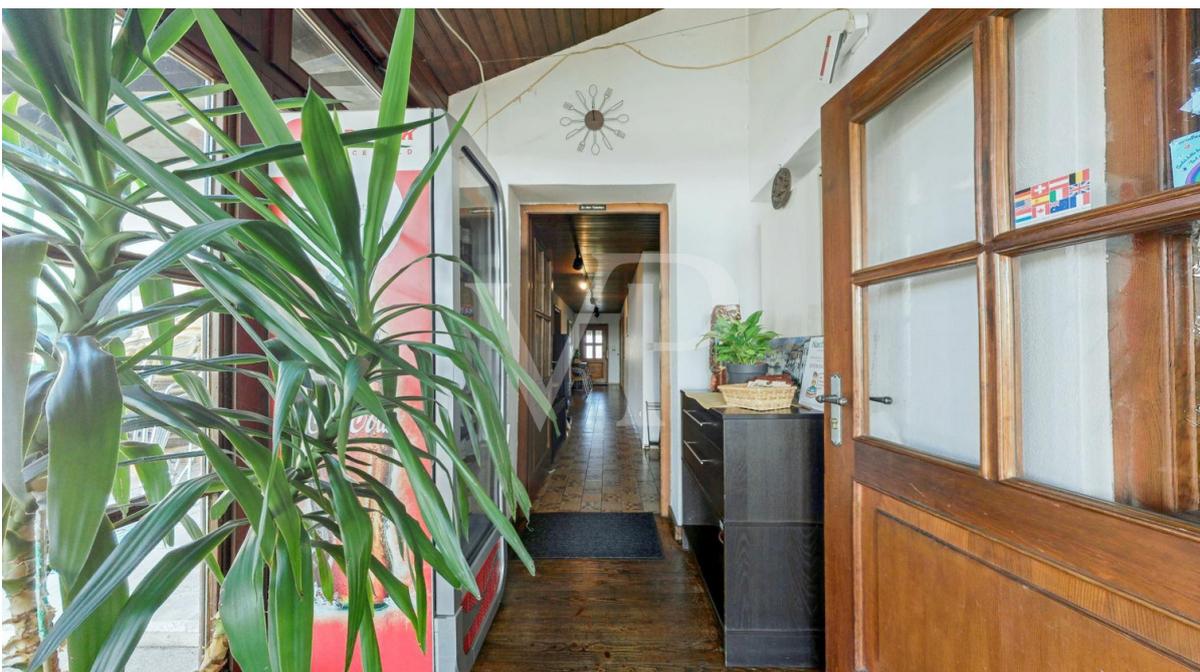
Objektnummer: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



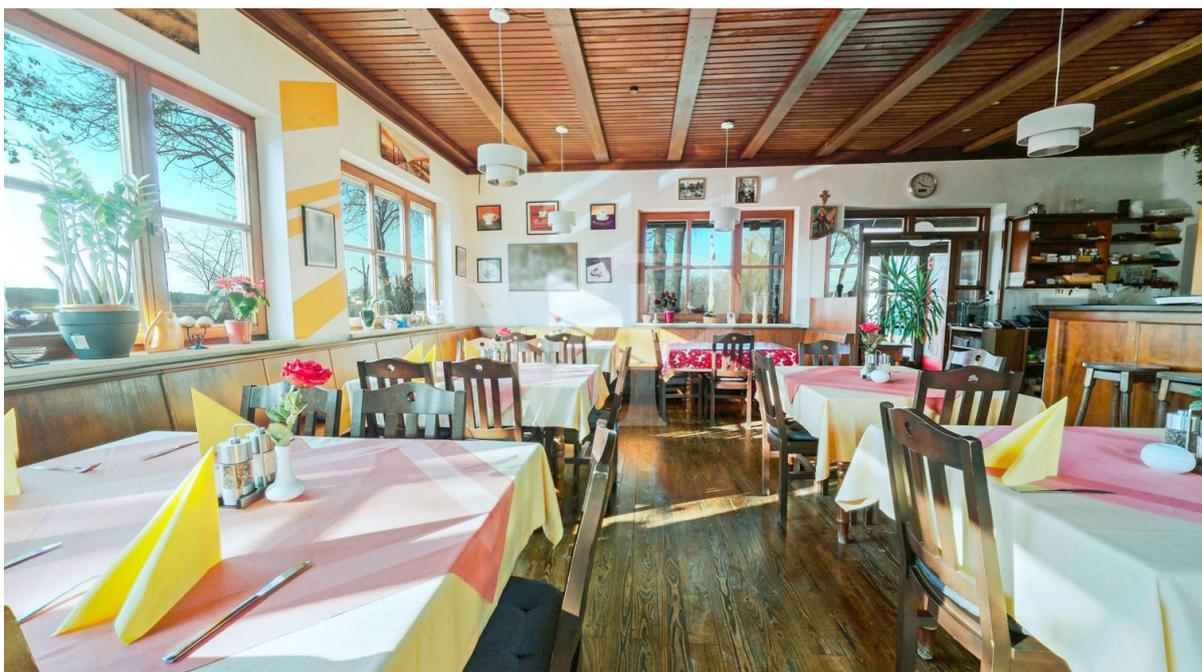
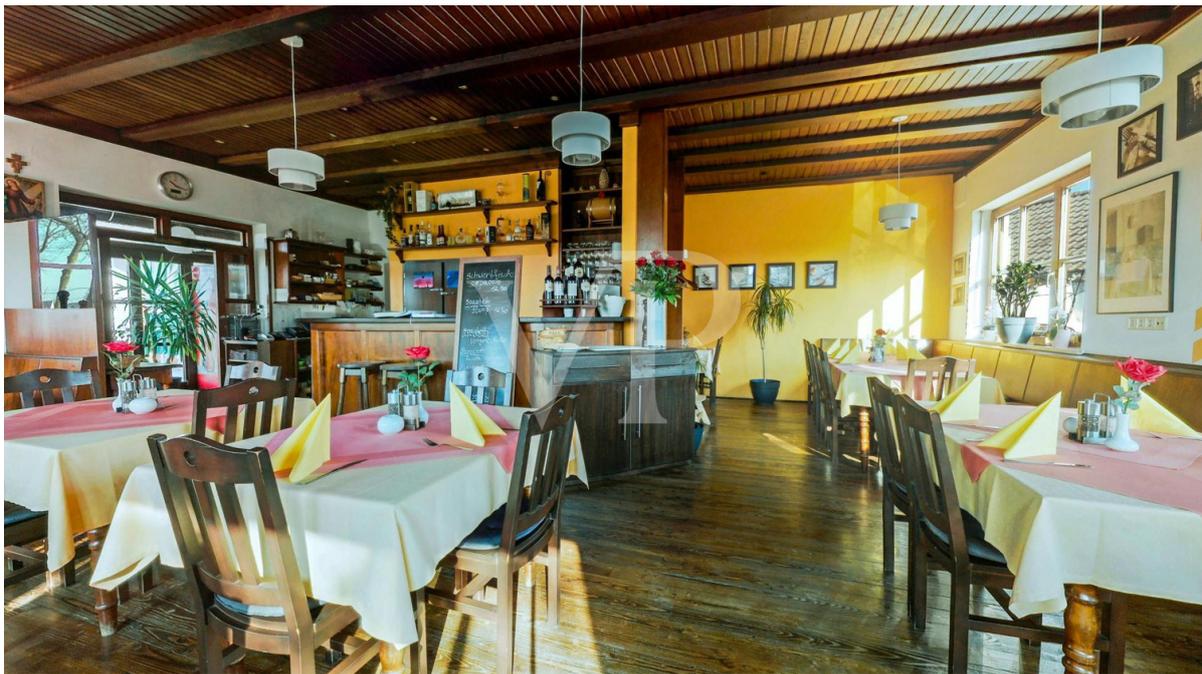
Objektnummer: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



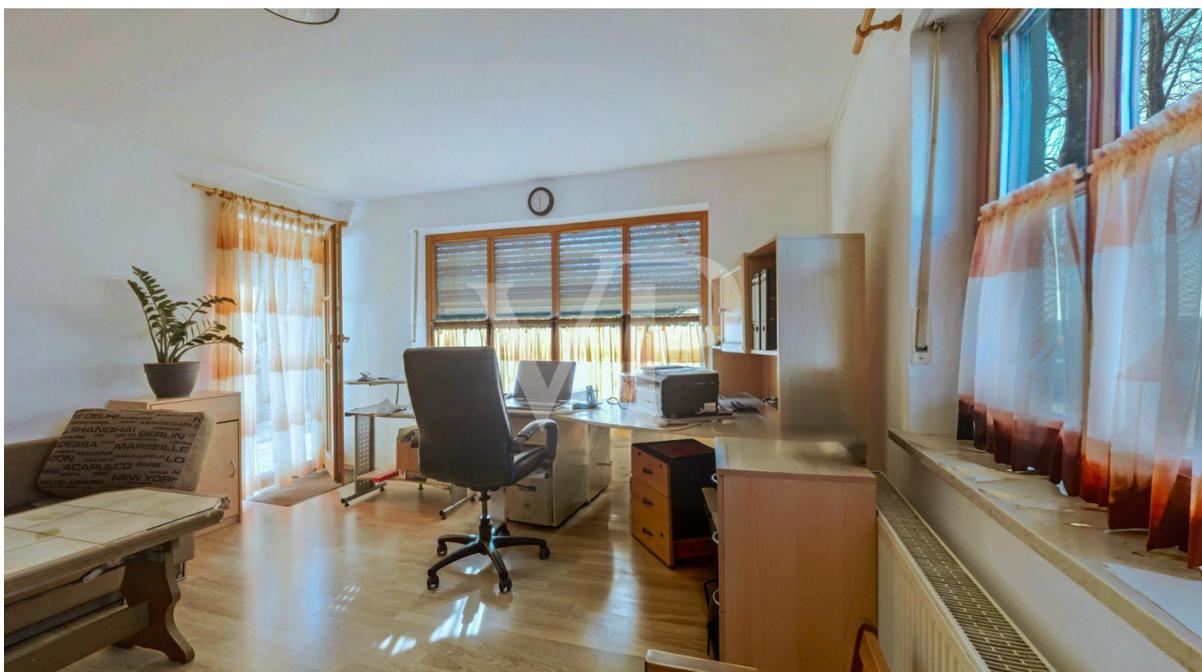
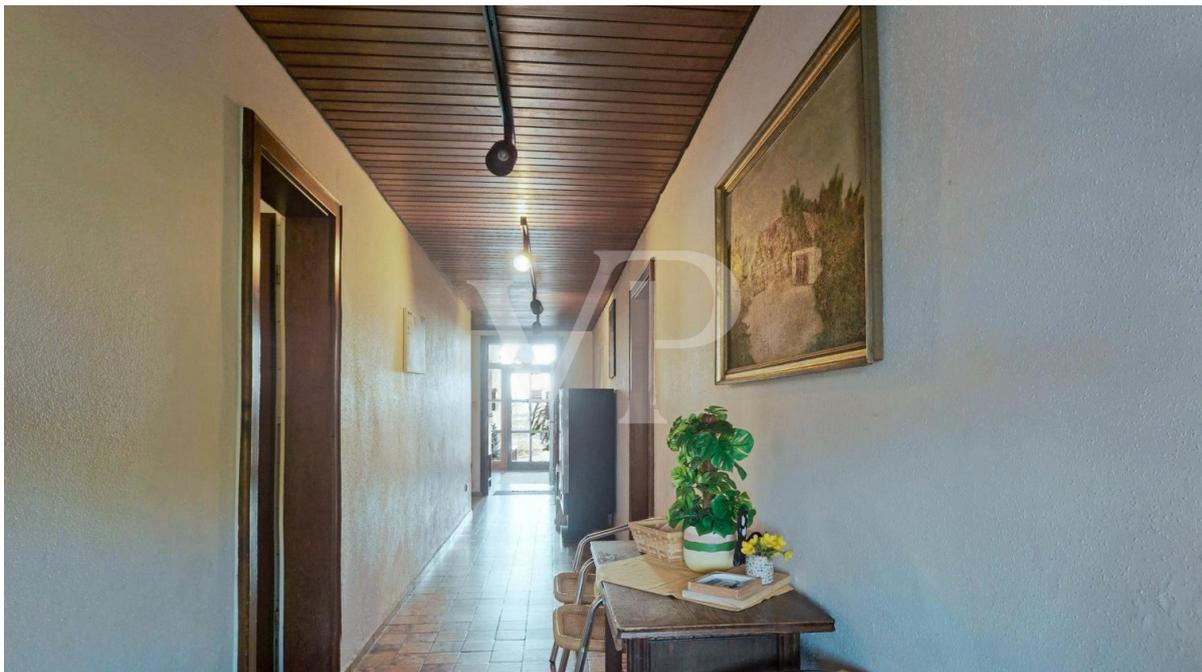
Objektnummer: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



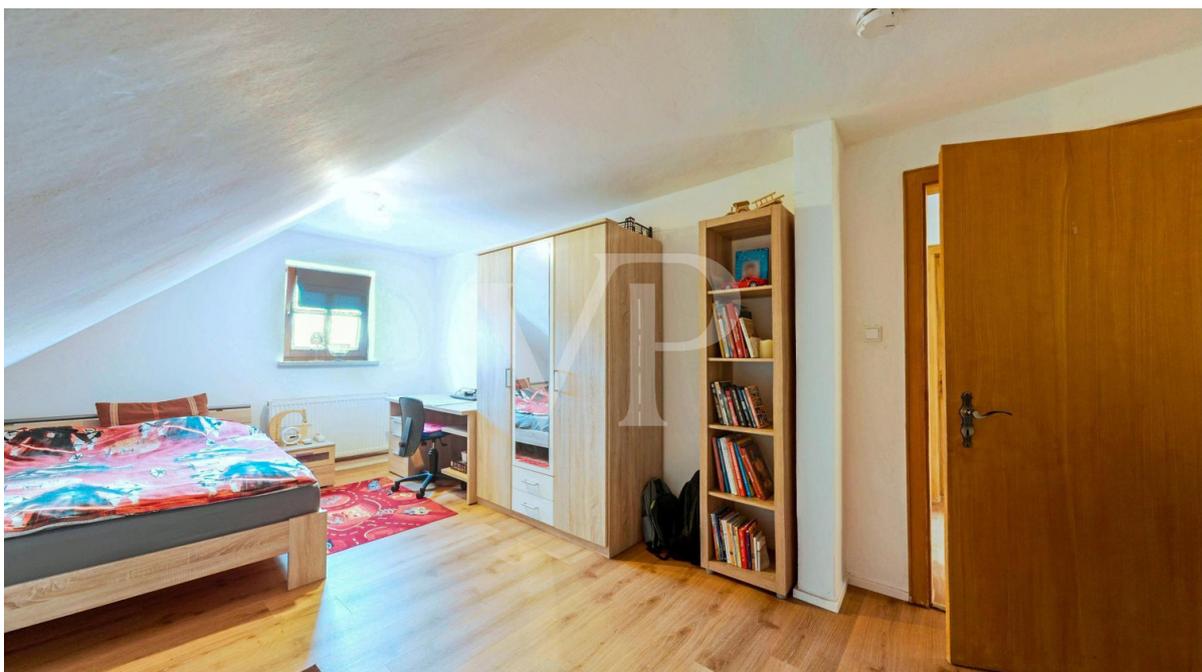
Objektnummer: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



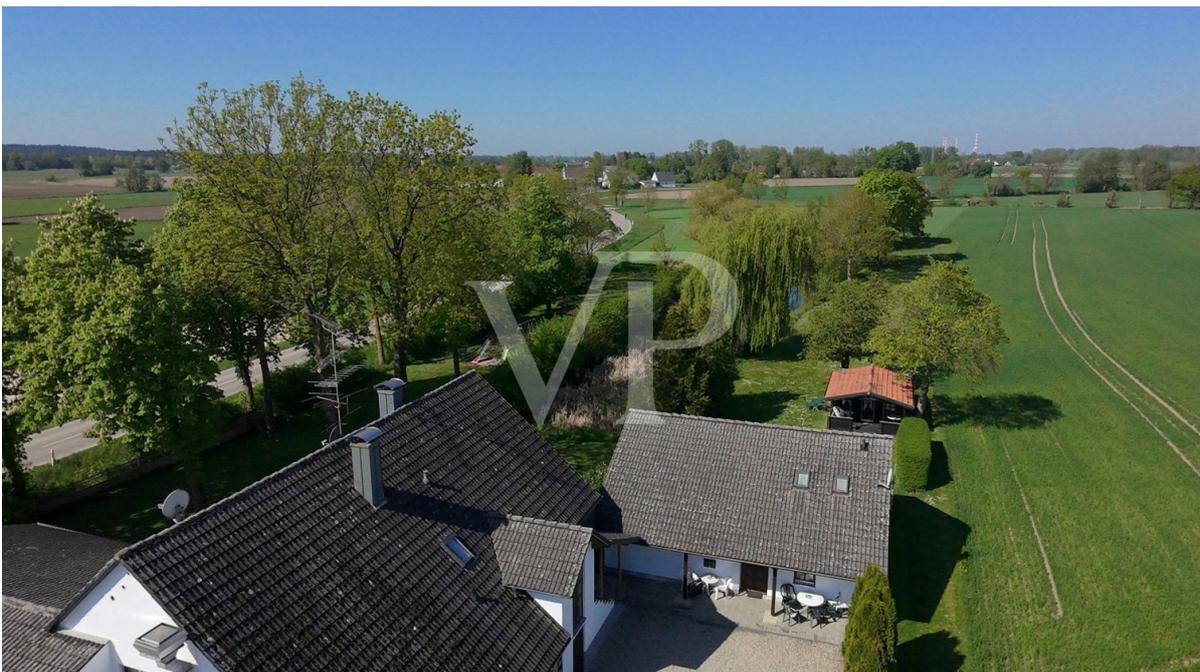
Objektnummer: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24149003 - 85126 Münchsmünster

# Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24149003 - 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. Auf zwei Stockwerken erstrecken sich 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf fünf großzügige und lichtdurchflutete Wohnräume verteilen. Der Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – sei es als gemütliches Zuhause oder als separater Bereich für Betreiber des Restaurants. Das Herzstück der Gewerbeinheit ist das ca. 140 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 24149003 - 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

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

Grundstück: Großzügige Außenflächen mit Nutzungspotenzial

Objektnummer: 24149003 - 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 - 85126 Münchsmünster**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 532.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 14.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Objektnummer: 24149003 - 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](mailto:pfaffenhofen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)