

Münchsmünster

# Einzigartiges Liebhaberobjekt: Anwesen mit großzügigem Restaurantbereich und weitläufigem Grundstück

VP azonosító: 24149003



VÉTELÁR: 1.485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 8.651 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster

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

VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Áttekintés

VP azonosító	24149003	Vételár	1.485.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 158 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tet? formája	Nyeregtet?		
Szobák	5		
FÜRDOSZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	1964	Modernizálás / Felújítás	1994
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	8 x Felszíni parkolóhely, 4 x Garázs	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 140 m <sup>2</sup>
		Bérelhet? terület	ca. 298 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.05.2035	Teljes energiaigény	547.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Olaj	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

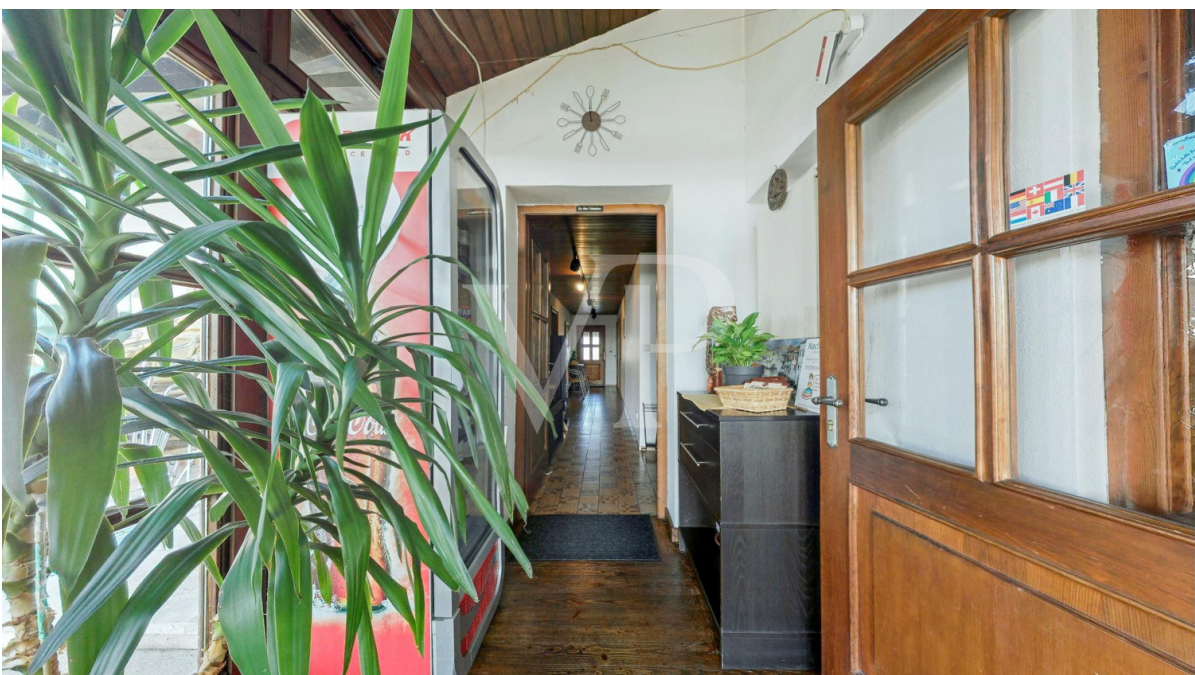
VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Az ingatlan



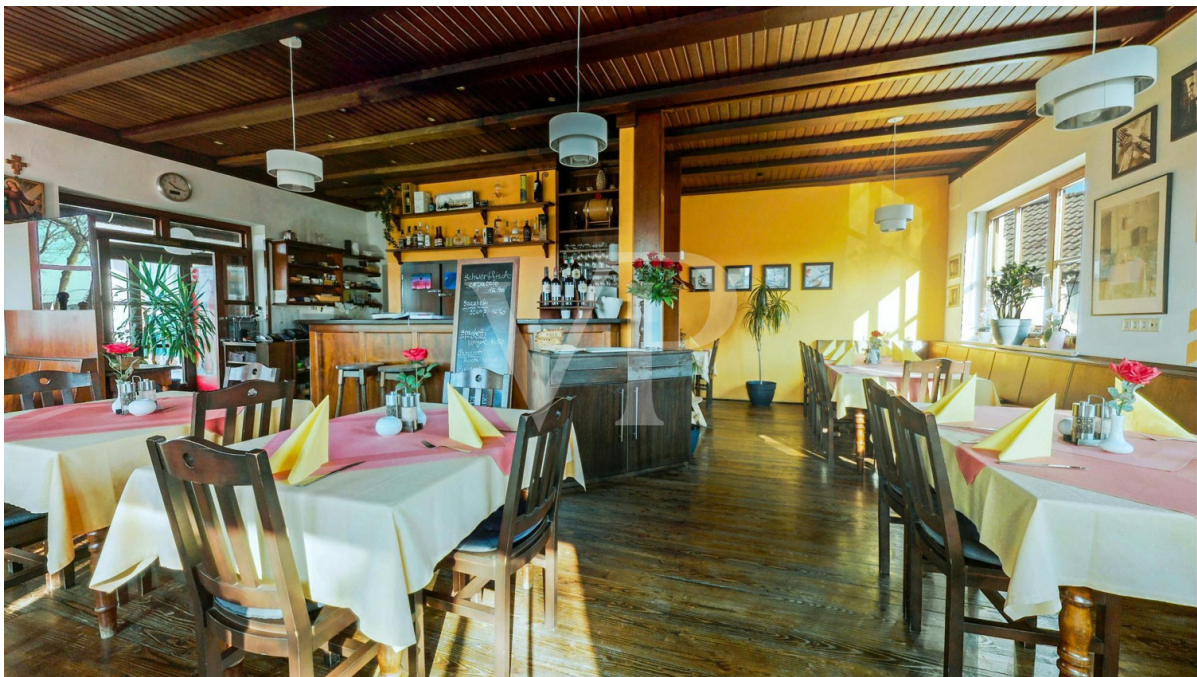
VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Az ingatlan



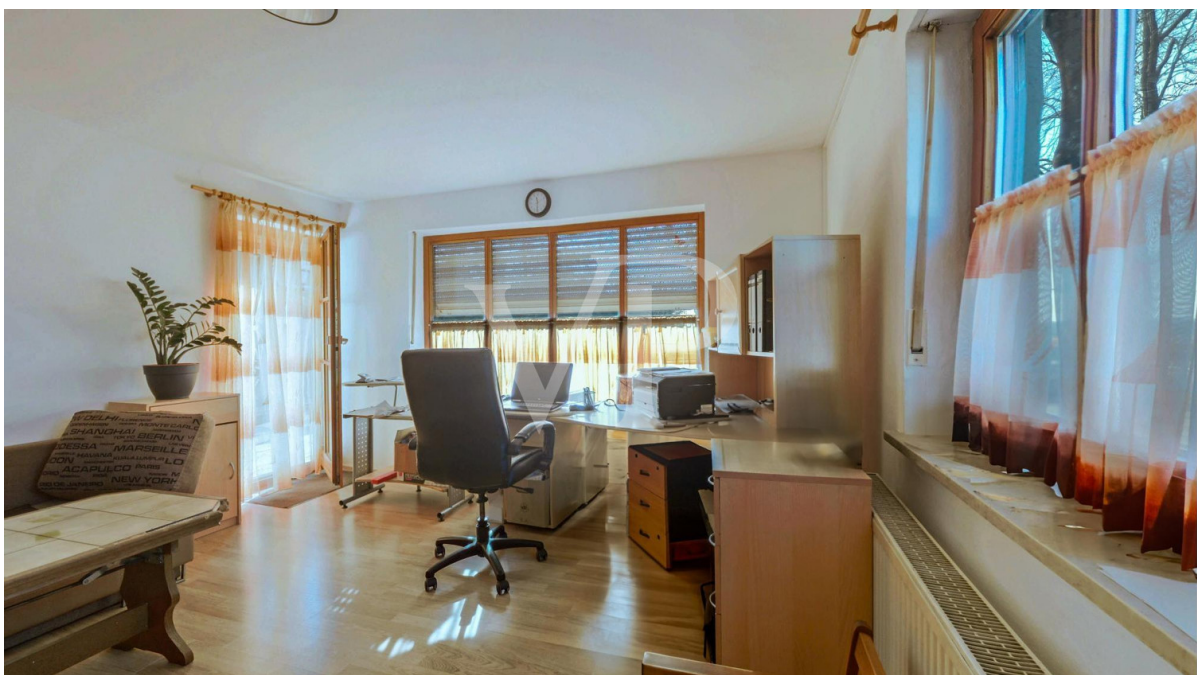
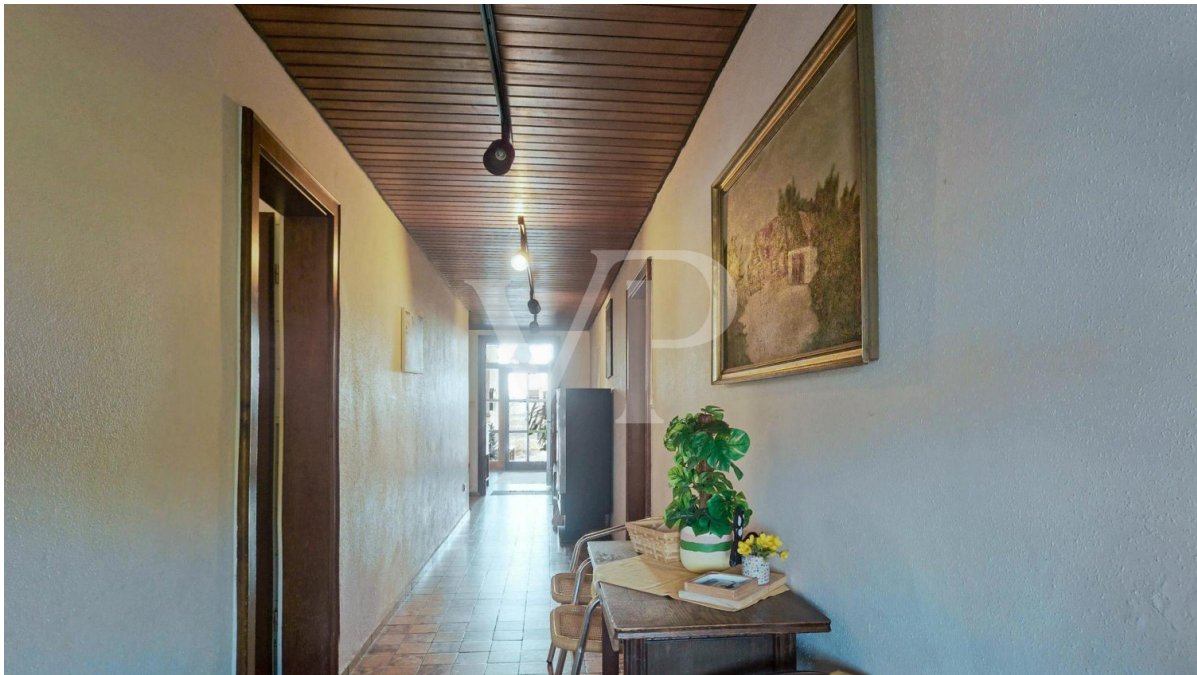
VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Az ingatlan



VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Az ingatlan





VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Az ingatlan



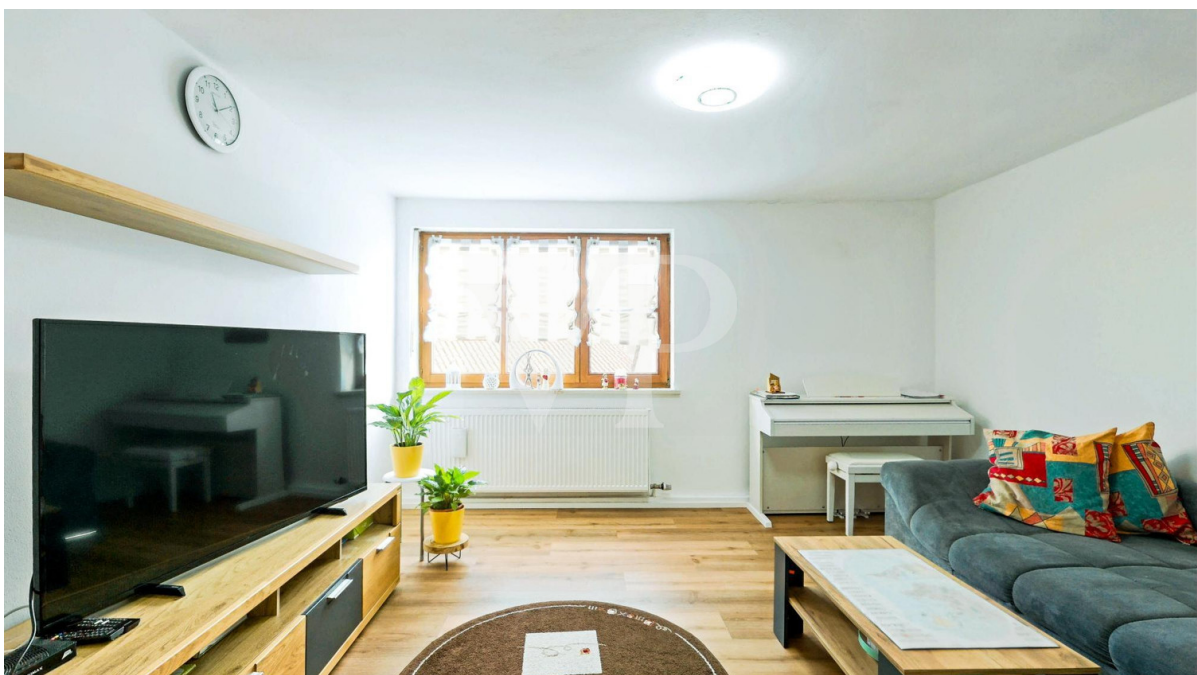
VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Az ingatlan



VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Az ingatlan



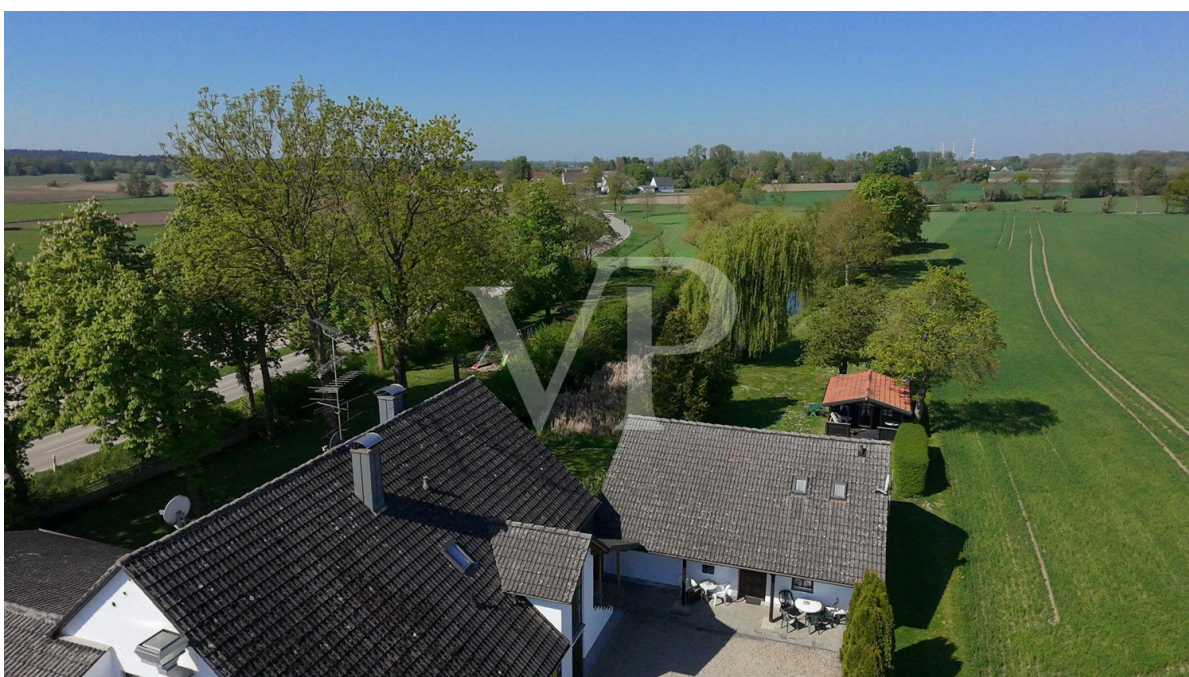
VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## 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 also 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. 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.

**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

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

Grundstück: Großzügige Außenflächen mit Nutzungspotenzial

**VP azonosító: 24149003 - 85126 Münchsmünster**

## Minden a helyszínr?!

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 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.

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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