

Münchsmünster

# Gastronomisches Kleinod mit zahlreichen Möglichkeiten

*Objektnummer: 24149003-1*



**KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 8.645 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

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

Objektnummer: 24149003-1 - 85126 München Münster

## Auf einen Blick

Objektnummer	24149003-1
Wohnfläche	ca. 158 m <sup>2</sup>
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
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 298 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

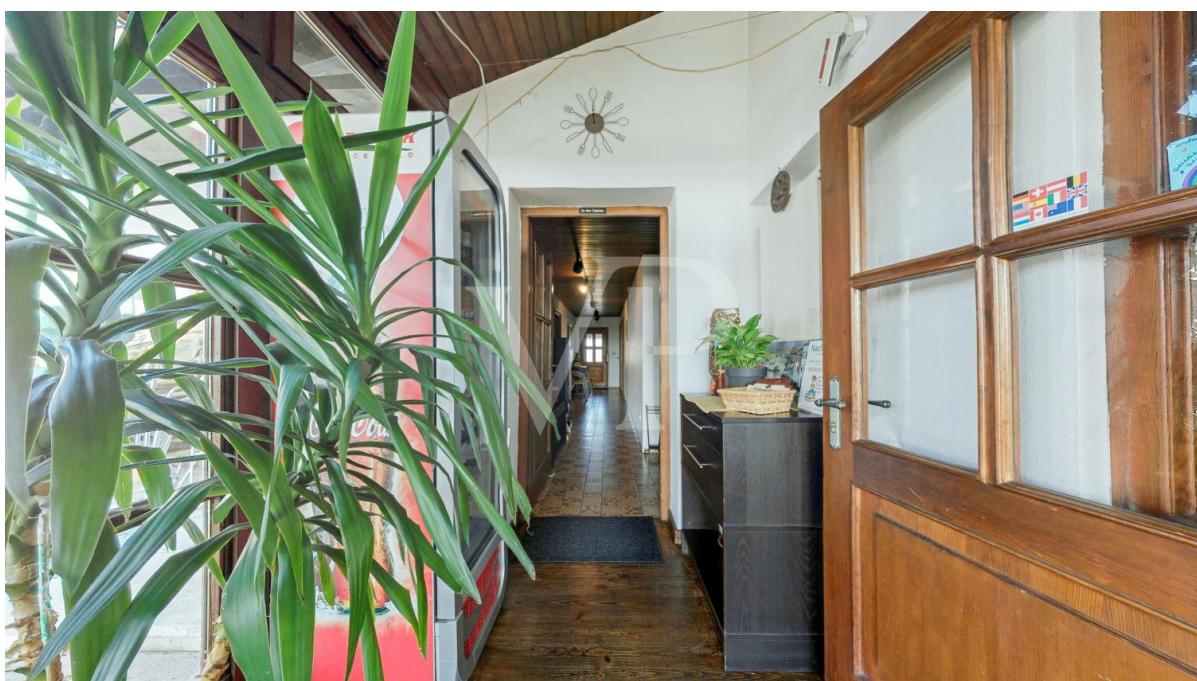
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	470.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

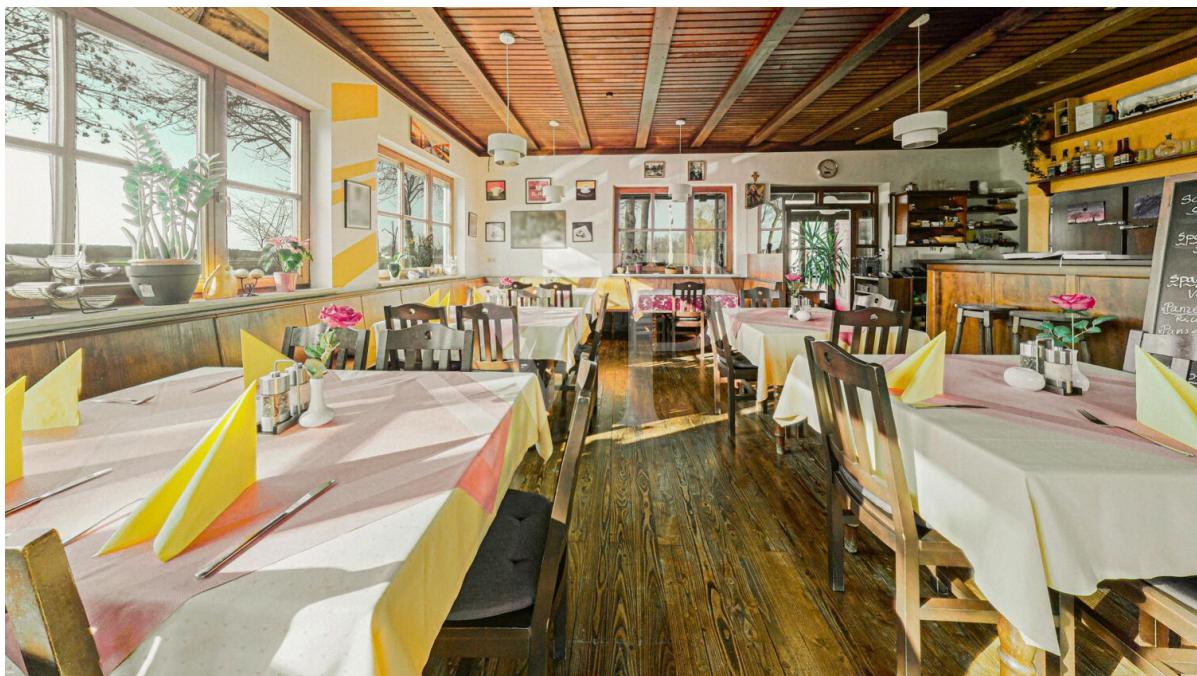
Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



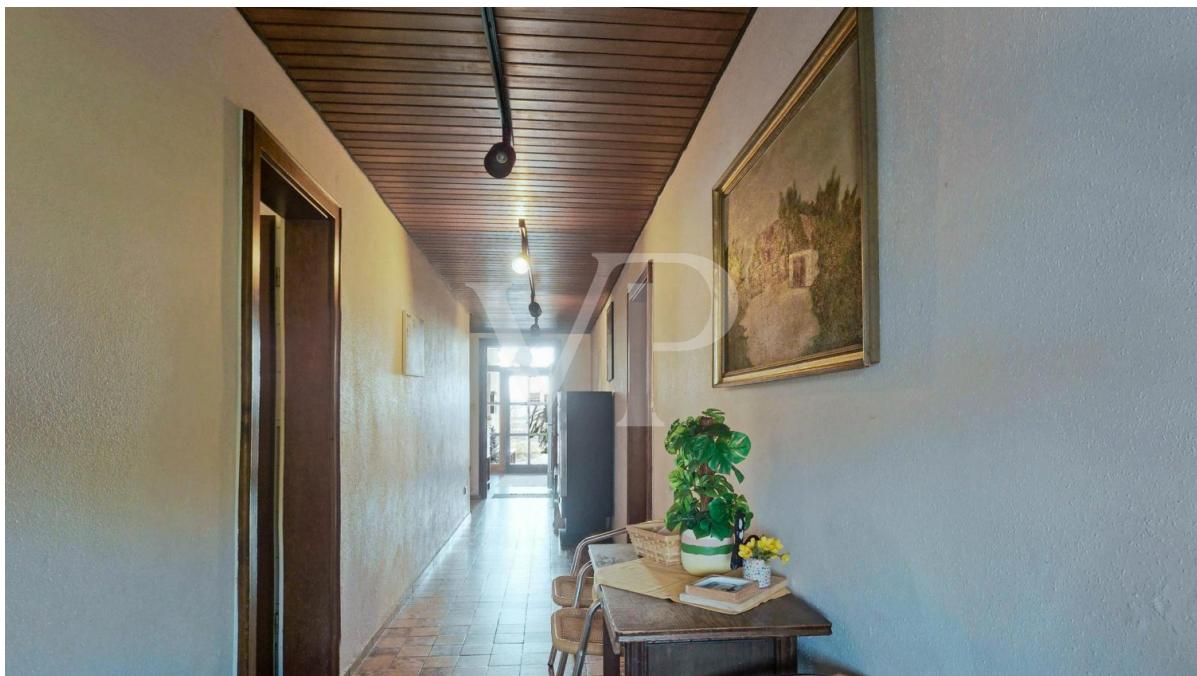
Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



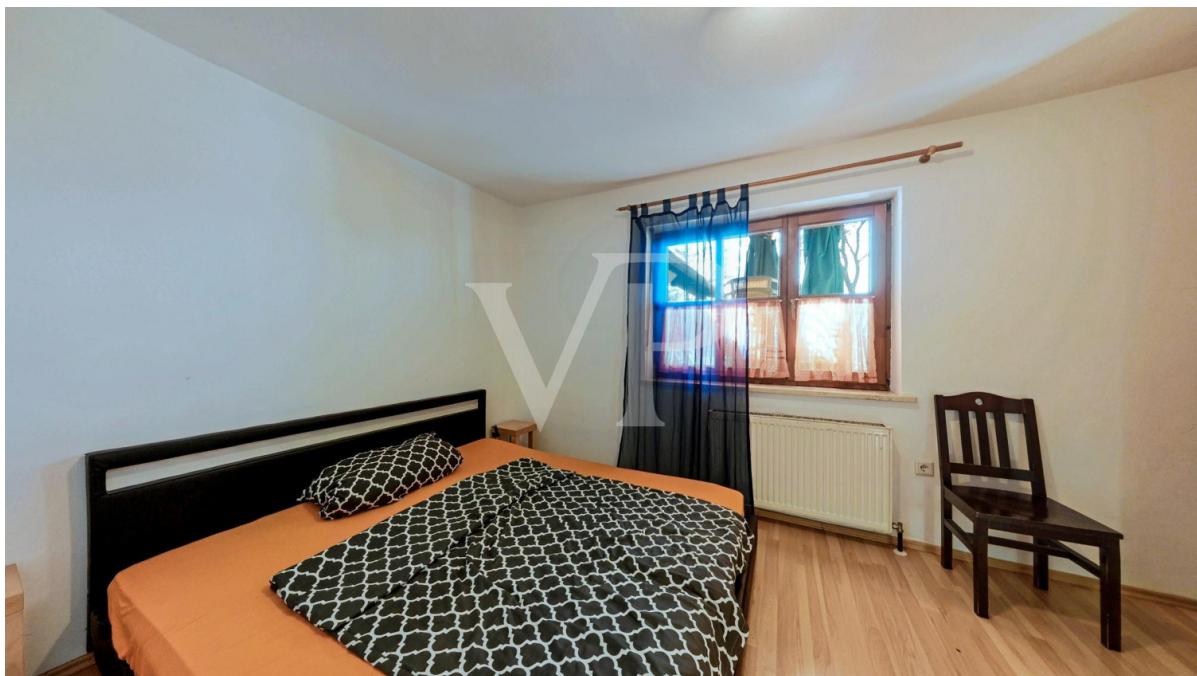
Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



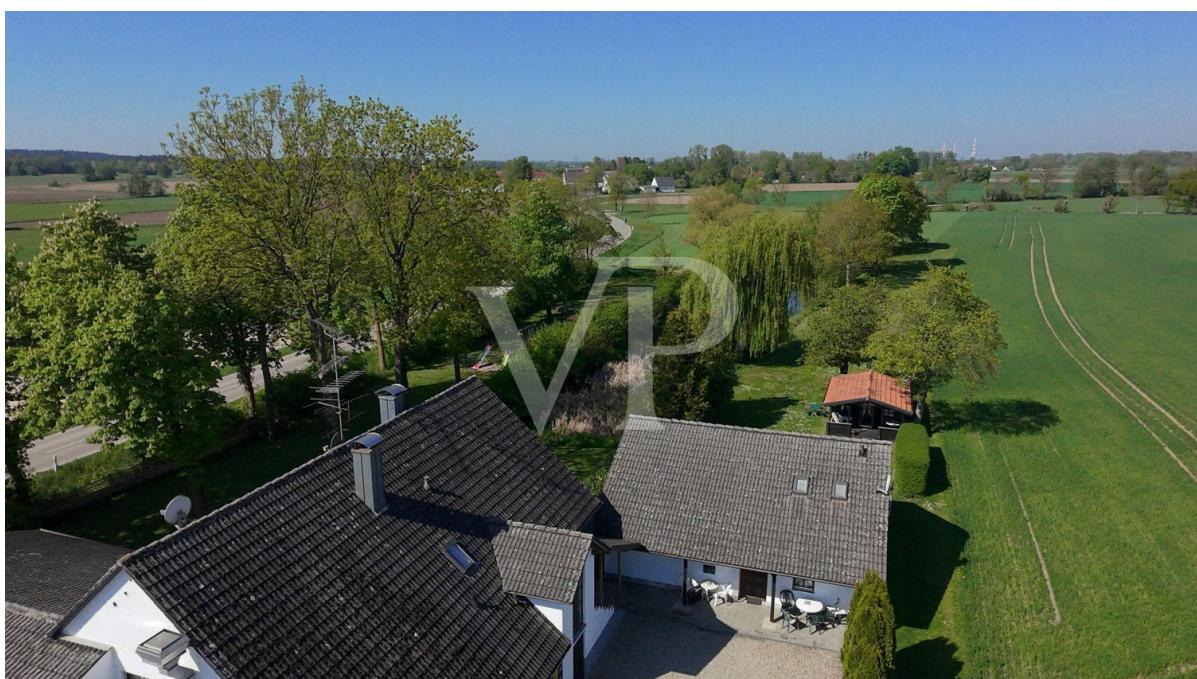
Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24149003-1 - 85126 Münchenmünster

## Die Immobilie



**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24149003-1 - 85126 München Münster

## Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bebautem Land und weiteren 6.645 m<sup>2</sup> Aussenbereich sowie 3 Garagen und 8 Stellplätzen.

Das Herzstück der Gewerbeeinheit 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: 24149003-1 - 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

Gewerbeeinheit: 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 Naturkundungen 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**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.5.2035.

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: 24149003-1 - 85126 Münchenmünster**

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