

Münchsmünster

A gem of a property with numerous possibilities on
an idyllic plot.

Property ID: 24149003



PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 8.645 m²

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

At a glance

Property ID	24149003
Living Space	ca. 158 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1964
Type of parking	8 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	1.250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1994
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 140 m²
Rentable space	ca. 298 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	10.05.2035	Final Energy Demand	470.90 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1964

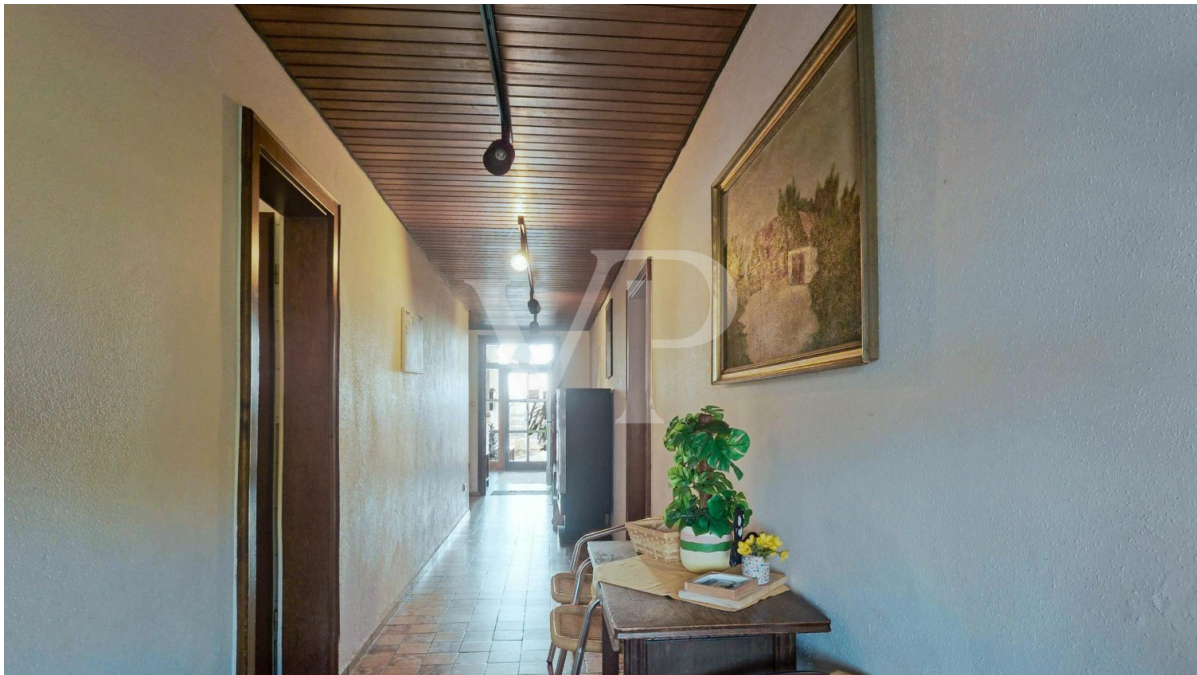
Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

The property



Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

The property



Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

The property



Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

The property



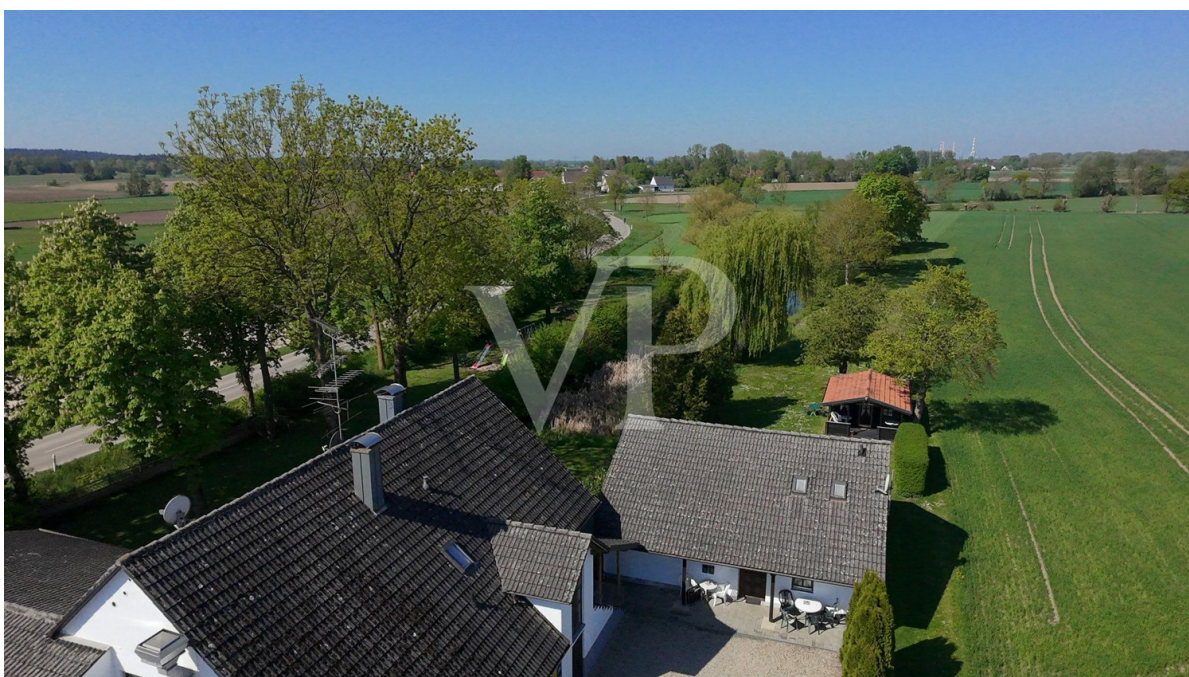
Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

The property



Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

The property



Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

The property



Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

The property



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

The property



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

A first impression

This versatile residential and commercial building in Münchsmünster offers a unique opportunity for investors, restaurateurs, and families who wish to stylishly combine living and working. Built in 1964, the building underwent extensive renovation in 1993. Continuous modernization, including heating system upgrades in 1993 and 2014, as well as regular interior and exterior painting, has resulted in the property being presented in excellent condition. Ideal for living or renting: 158 m² of living space is distributed across two floors, comprising two apartments with a total of seven bright, spacious rooms. The residential area offers ample space for individual design – ideal as a comfortable home, for rental, or as a separate area for the restaurant operators. The flexible floor plan allows for a variety of uses. The centerpiece of the commercial unit is the approximately 140 m² restaurant, whose inviting ambiance encourages guests to linger. A professionally equipped commercial kitchen ensures the smooth operation of restaurant services. The restaurant is complemented by two separate guest restrooms. The property comprises 2,000 m² of built-up land and an additional 6,645 m² of outdoor space, as well as three garages and eight parking spaces. A particular highlight of the property is the expansive grounds, which also include a pond. This idyllic paradise offers ample space for relaxing outdoors and a variety of recreational opportunities. Numerous expansion possibilities for the property complete this unique offering.

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Details of amenities

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

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

All about the location

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.

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 470.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com