

## 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 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 8.645 m<sup>2</sup>**

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                                                                   |

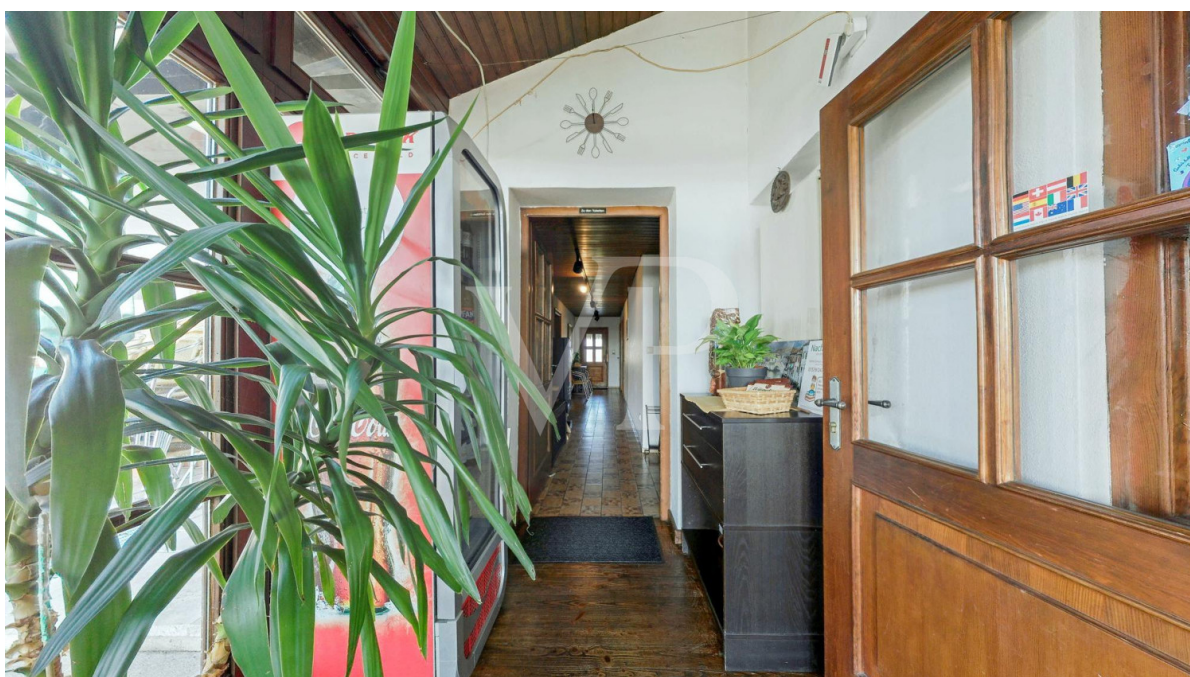
Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## 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                      |

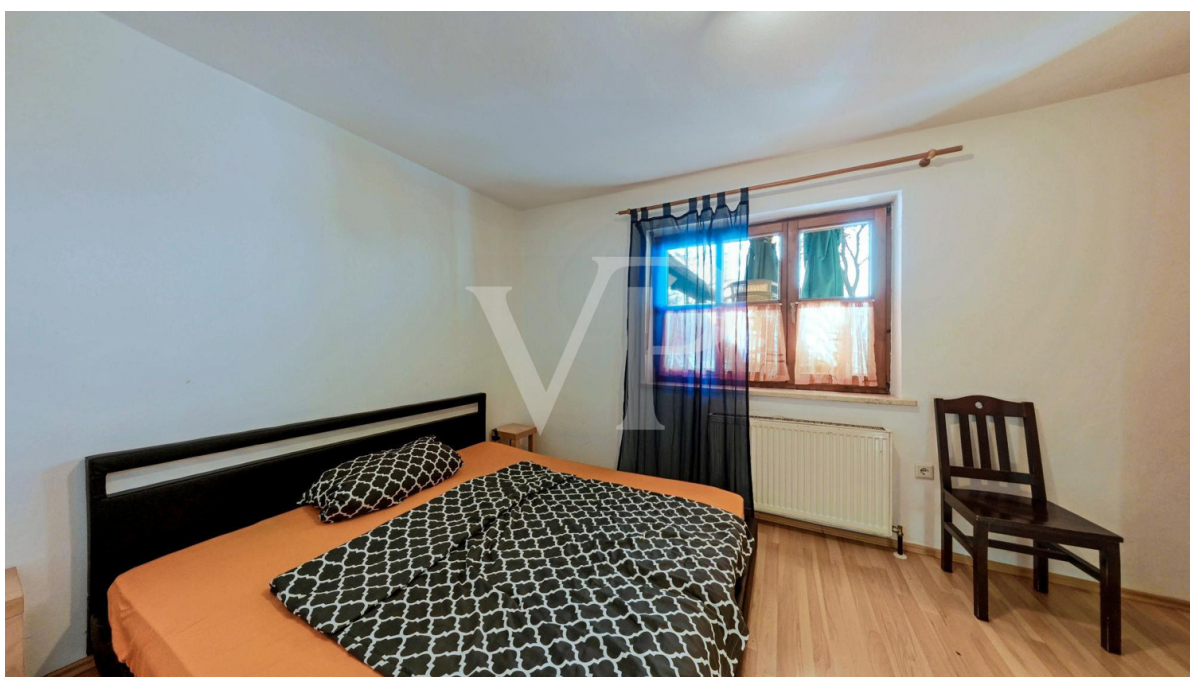
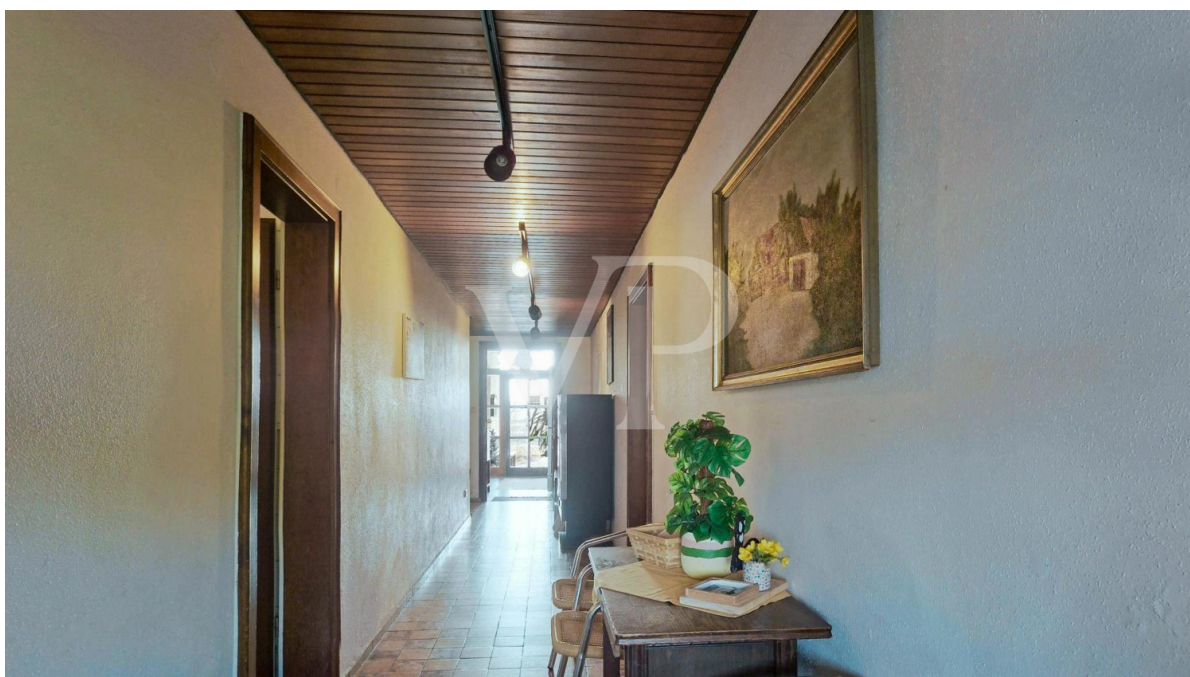
Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



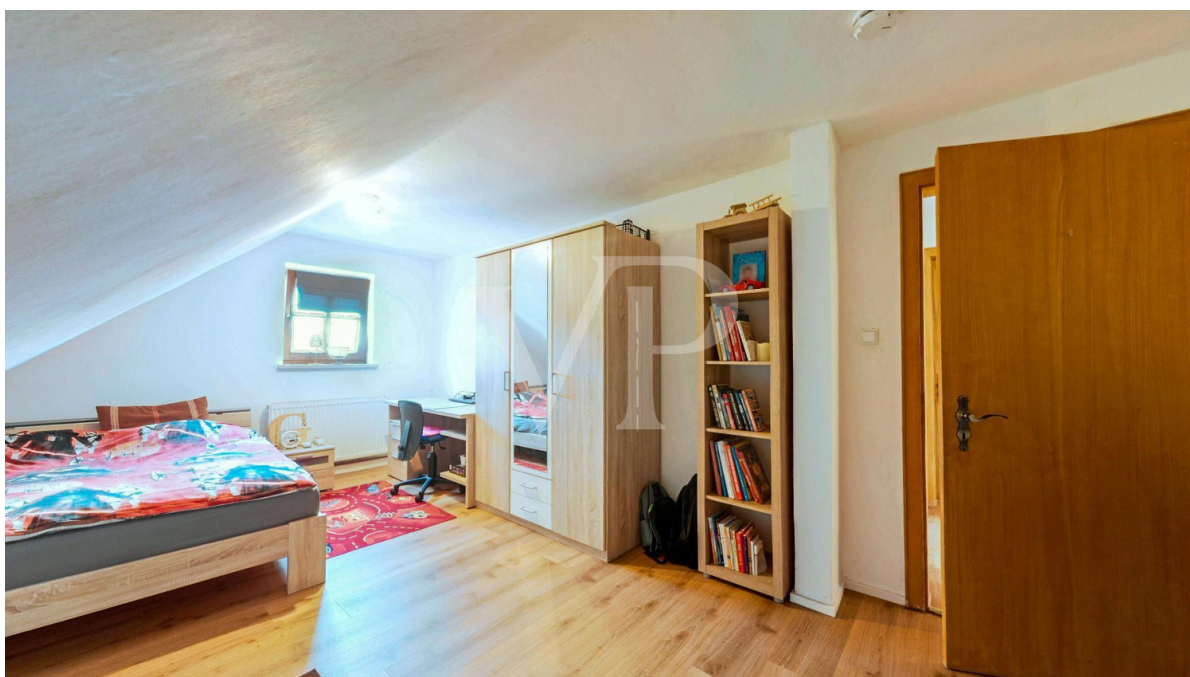
Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## The property



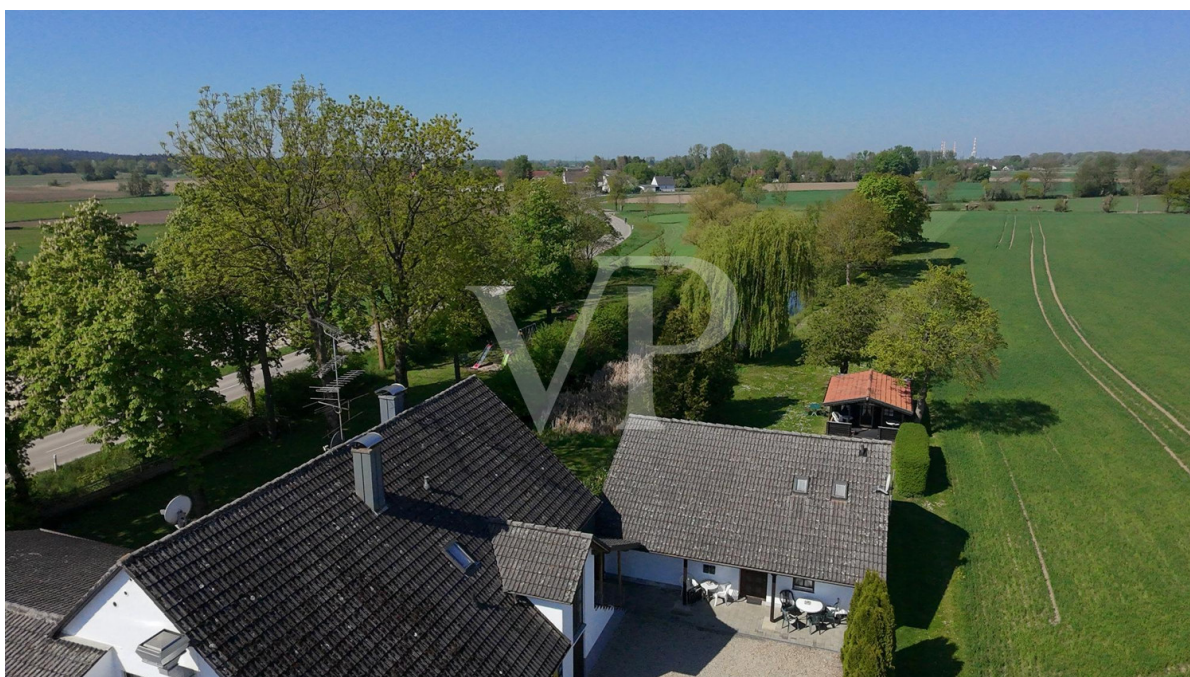
Property ID: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> of built-up land and an additional 6,645 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:pfaffenhofen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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