

Münchsmünster

# Un joyau gastronomique aux multiples possibilités

CODE DU BIEN: 24149003-1



PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 8.645 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24149003-1                    |
| Surface habitable      | ca. 158 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 7                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1964                          |
| Place de stationnement | 8 x surface libre, 3 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.250.000 EUR                                                             |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1994                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace commercial            | ca. 140 m²                                                                |
| Espace locatif               | ca. 298 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse                                                                  |

**CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster**

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.05.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 470.90 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1964                      |

CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## La propriété



CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## La propriété



CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## La propriété



CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## La propriété



CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## La propriété



CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## La propriété



CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## La propriété



CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

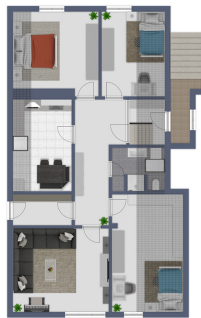
## La propriété



Exposéplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## La propriété



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

**CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster**

## Une première impression

Cet immeuble polyvalent, à usage résidentiel et commercial, situé à Münchsmünster, offre une opportunité unique aux investisseurs, restaurateurs et familles souhaitant allier avec élégance vie professionnelle et vie personnelle. Construit en 1964, il a fait l'objet d'une rénovation complète en 1993. Une modernisation continue, incluant la mise à niveau du système de chauffage en 1993 et 2014, ainsi que des travaux réguliers de peinture intérieure et extérieure, lui confèrent un excellent état. Idéal pour y vivre ou le louer : 158 m<sup>2</sup> de surface habitable sont répartis sur deux étages et comprennent deux appartements totalisant sept pièces lumineuses et spacieuses. L'espace de vie offre une grande liberté d'aménagement, ce qui en fait un lieu idéal pour un pied-à-terre confortable, un investissement locatif ou un espace indépendant pour les restaurateurs. La flexibilité de l'agencement permet de multiples possibilités. La propriété comprend 2 000 m<sup>2</sup> de terrain bâti et 6 645 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs, ainsi que trois garages et huit places de parking. L'élément central de cet ensemble commercial est son restaurant d'environ 140 m<sup>2</sup>, dont l'ambiance chaleureuse invite à la détente. Une cuisine professionnelle entièrement équipée assure le bon déroulement du service traiteur. Le restaurant est complété par deux sanitaires. Le vaste terrain, agrémenté d'un étang, constitue un atout majeur de la propriété. Ce havre de paix offre un espace généreux pour se relaxer en plein air, ainsi que diverses possibilités de loisirs. De nombreuses perspectives d'extension complètent ce bien exceptionnel.

**CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

**CODE DU BIEN: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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