

Münchsmünster

# Liehaberobjekt mit zahlreichen Möglichkeiten auf idylischem Grundstück

????????? ??????????: 24149003



???? ??????: 1.250.000 EUR • ??????????: ca. 158 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 8.645 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24149003 - 85126 Münchsmünster

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 24149003 - 85126 Münchsmünster

?? ??? ??????

|                      |                                                           |                            |                                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 24149003                                                  | ????? ???????              | 1.250.000 EUR                                                                         |
| ????????????         | ca. 158 m²                                                | ????????????               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????       | ???????????????? ??????                                   |                            |                                                                                       |
| ??????????           | 7                                                         |                            |                                                                                       |
| ??????????           | 2                                                         |                            |                                                                                       |
| ????? ?????????????  | 1964                                                      | ????? ?????????????        | 1994                                                                                  |
| ?????? ????????????? | 8 x ?????????????<br>?????? ?????????????,<br>3 x ??????? | ?????????<br>????????????  | ????????                                                                              |
|                      |                                                           | ???????????? ??????        | ca. 140 m²                                                                            |
|                      |                                                           | ????????????????<br>?????? | ca. 298 m²                                                                            |
|                      |                                                           | ????????                   | ????????                                                                              |

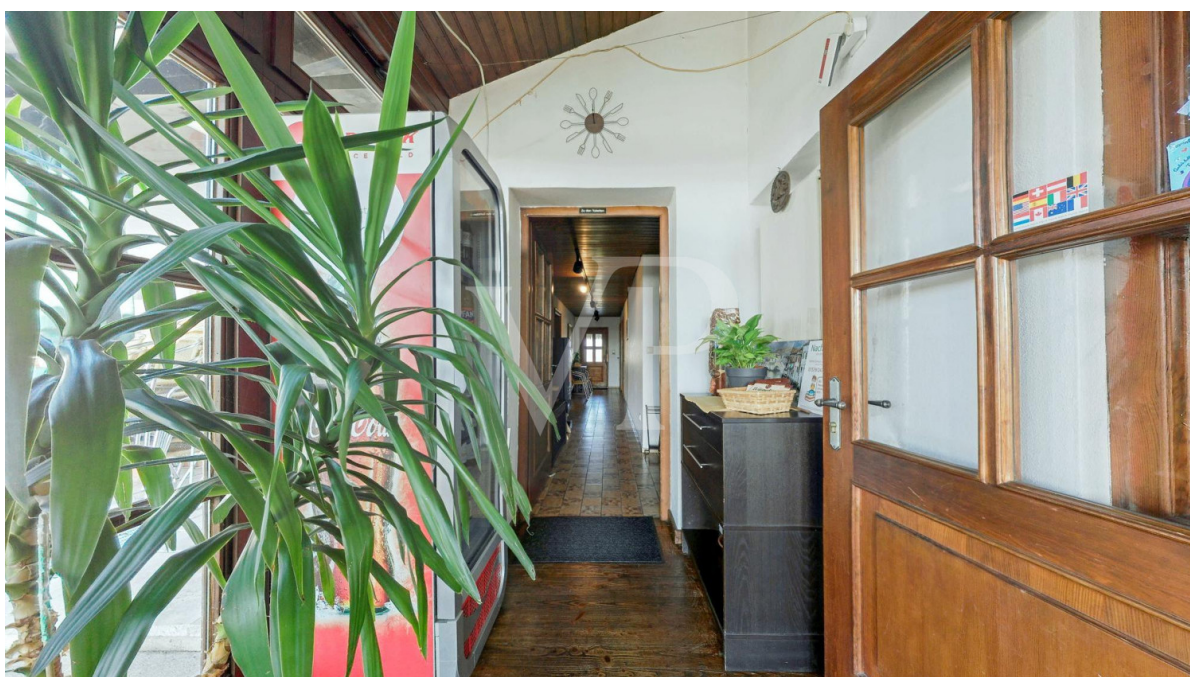
??????? ?????????: 24149003 - 85126 Münchsmünster

????????????? ???????????

|                    |            |                    |                |
|--------------------|------------|--------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ?????????????????? | BEDARF         |
| ?????????????      | 10.05.2035 | ????????????       |                |
| ?????????????????? |            | ??????? ???????    | 470.90 kWh/m²a |
| ??????? ???        |            | ????????????       |                |
| ???? ????????????? | ????       | ????????????       | H              |
|                    |            | ???????????????    |                |
|                    |            | ???????????????    |                |
|                    |            | ????????????       | 1964           |
|                    |            | ?????????? ?? ??   |                |
|                    |            | ?????????????      |                |
|                    |            | ?????????????????? |                |

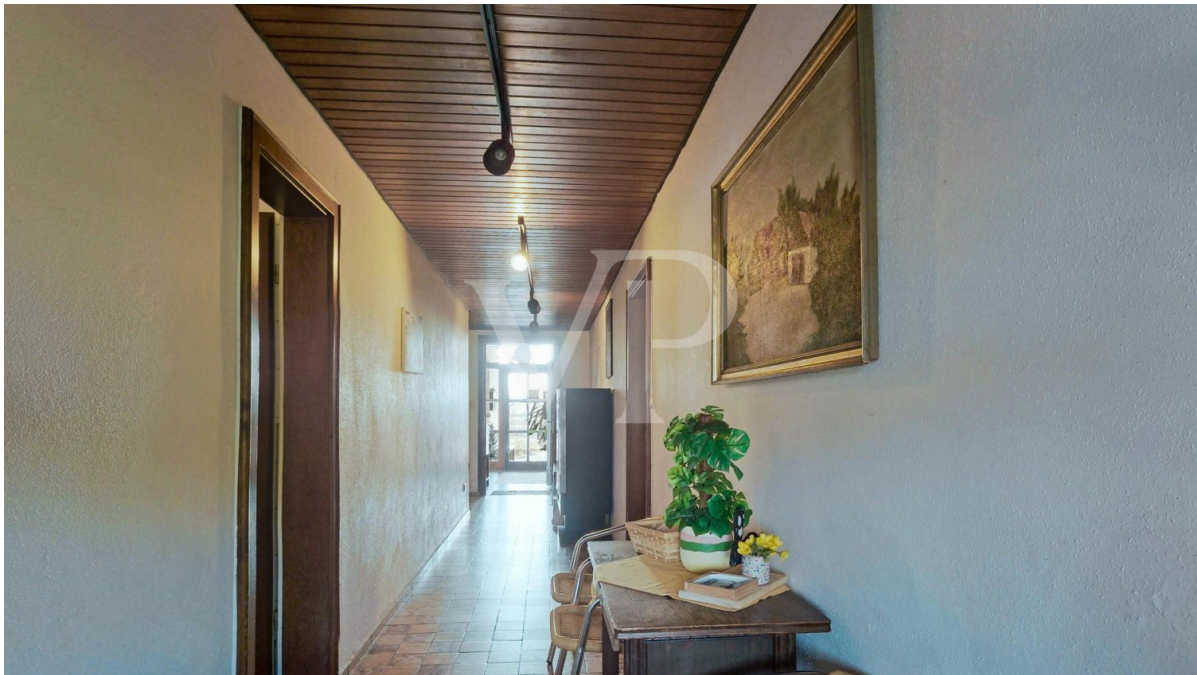
????????? ??????????: 24149003 - 85126 Münchsmünster

?? ?????????



???????? ??: 24149003 - 85126 Münchsmünster

?? ???????



??????? ?????????: 24149003 - 85126 Münchsmünster

?? ????????



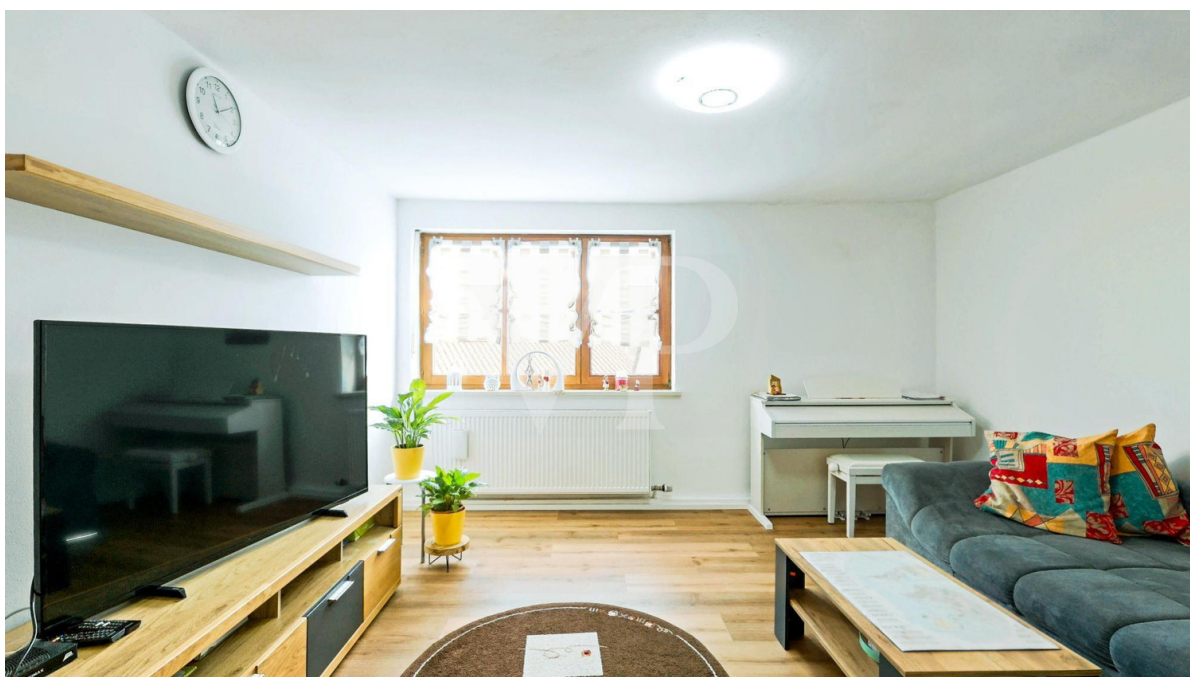
???????? ?????: 24149003 - 85126 Münchsmünster

?? ???????



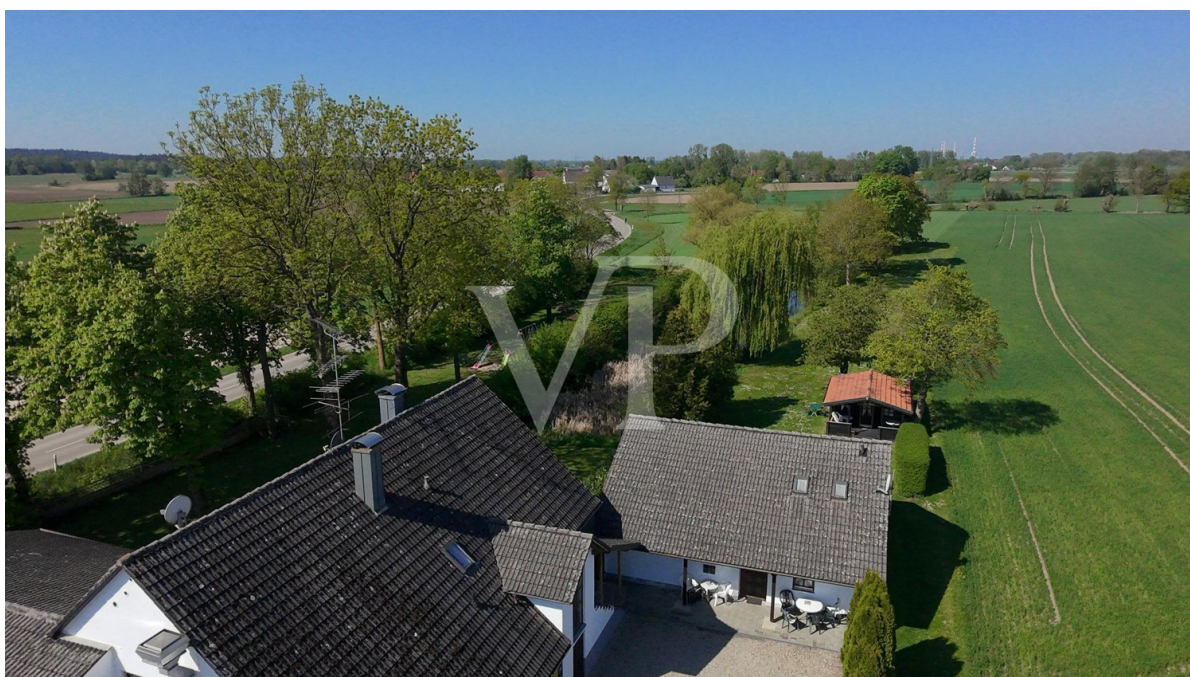
??????? ???????: 24149003 - 85126 Münchsmünster

?? ????????



???????? ??: 24149003 - 85126 Münchsmünster

?? ???????



???????? ?????: 24149003 - 85126 Münchsmünster

?? ???????



???????? ?????: 24149003 - 85126 Münchsmünster

?? ???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

????????? ??????????: 24149003 - 85126 Münchsmünster

?? ?????????



Exposéplan, nicht maßstäblich

??????? ???????: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## ??? ?????? ??????????

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 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.

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.

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.

??????? ?????????: 24149003 - 85126 Münchsmünster

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ???????: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## ??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24149003 - 85126 Münchsmünster

????? ????????????

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.

???????? ??????????: 24149003 - 85126 Münchsmünster

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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