

Münchsmünster

Un gioiello gastronomico dalle molteplici possibilità

Codice oggetto: 24149003-1



PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 8.645 m²

Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24149003-1
Superficie netta	ca. 158 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	8 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1994
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 140 m²
Superficie affittabile	ca. 298 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	10.05.2035	Consumo energetico	470.90 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

La proprietà



Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

La proprietà



Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

La proprietà



Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

La proprietà



Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

La proprietà



Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

La proprietà



Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

La proprietà



Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

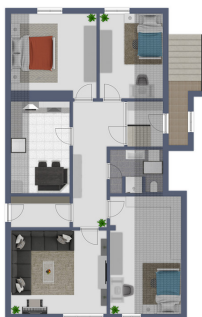
La proprietà



Exposéplan, nicht maßstäblich

Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

La proprietà



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Una prima impressione

Questo versatile edificio residenziale e commerciale a Münchsmünster offre un'opportunità unica per investitori, ristoratori e famiglie che desiderano combinare con stile vita e lavoro. Costruito nel 1964, l'edificio è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 1993. I continui interventi di ammodernamento, tra cui l'ammodernamento dell'impianto di riscaldamento nel 1993 e nel 2014, nonché la tinteggiatura regolare di interni ed esterni, hanno permesso all'immobile di presentarsi in condizioni eccellenti. Ideale per vivere o affittare: 158 m² di superficie abitabile sono distribuiti su due piani, comprendendo due appartamenti con un totale di sette locali luminosi e spaziosi. La zona giorno offre ampio spazio per una progettazione personalizzata: ideale come abitazione confortevole, per l'affitto o come area separata per i proprietari del ristorante. La planimetria flessibile consente una varietà di utilizzi. La proprietà è composta da 2.000 m² di terreno edificabile e ulteriori 6.645 m² di spazio esterno, oltre a tre garage e otto posti auto. Il fulcro dell'unità commerciale è il ristorante di circa 140 m², la cui atmosfera invitante invita gli ospiti a soffermarsi. Una cucina professionale attrezzata garantisce il corretto svolgimento di tutte le attività di ristorazione. Il ristorante è completato da due bagni separati. Un punto di forza particolare della proprietà è l'ampio parco, che include anche un laghetto. Questo paradiso idilliaco offre ampi spazi per rilassarsi all'aperto, oltre a una varietà di opportunità ricreative. Numerose possibilità di ampliamento del complesso completano questa proprietà unica.

Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.5.2035.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 532.60 kwh/(m²*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 14.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Codice oggetto: 24149003-1 - 85126 Münchsmünster

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com