

Münchsmünster

# Einzigartiges Liehaberobjekt: Anwesen mit großzügigem Restaurantbereich und weitläufigem Grundstück

Número da propriedade: 24149003



PREÇO DE COMPRA: 1.485.000 EUR • ÁREA: ca. 158 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 8.651 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24149003                                             |
| Área                   | ca. 158 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 5                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1964                                                 |
| Tipo de estacionamento | 8 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem |

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Preço de compra           | 1.485.000 EUR |
| Modernização / Reciclagem | 1994          |
| Tipo de construção        | Sólido        |
| Área comercial            | ca. 140 m²    |
| Área arrendáve            | ca. 298 m²    |
| Móveis                    | Terraço       |

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 08.05.2035 | Procura final de energia                                 | 547.20 kWh/m²a           |
| Aquecimento                       | Petróleo   | Classificação energética                                 | H                        |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1964                     |

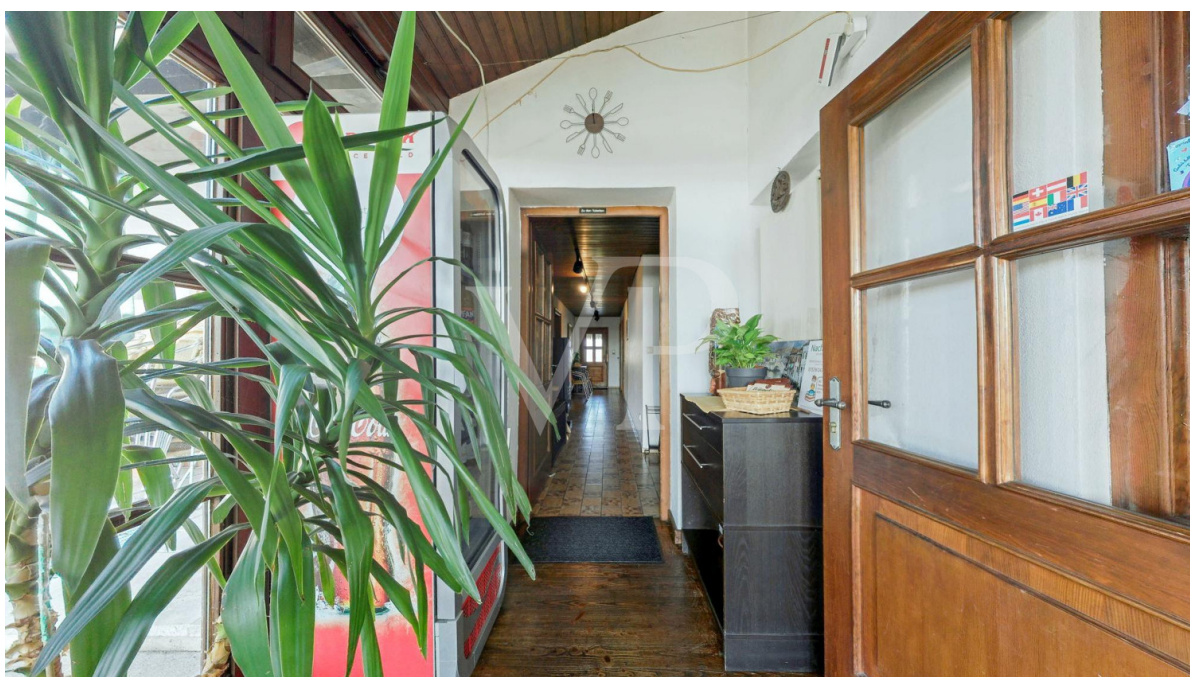
Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## O imóvel



Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## O imóvel



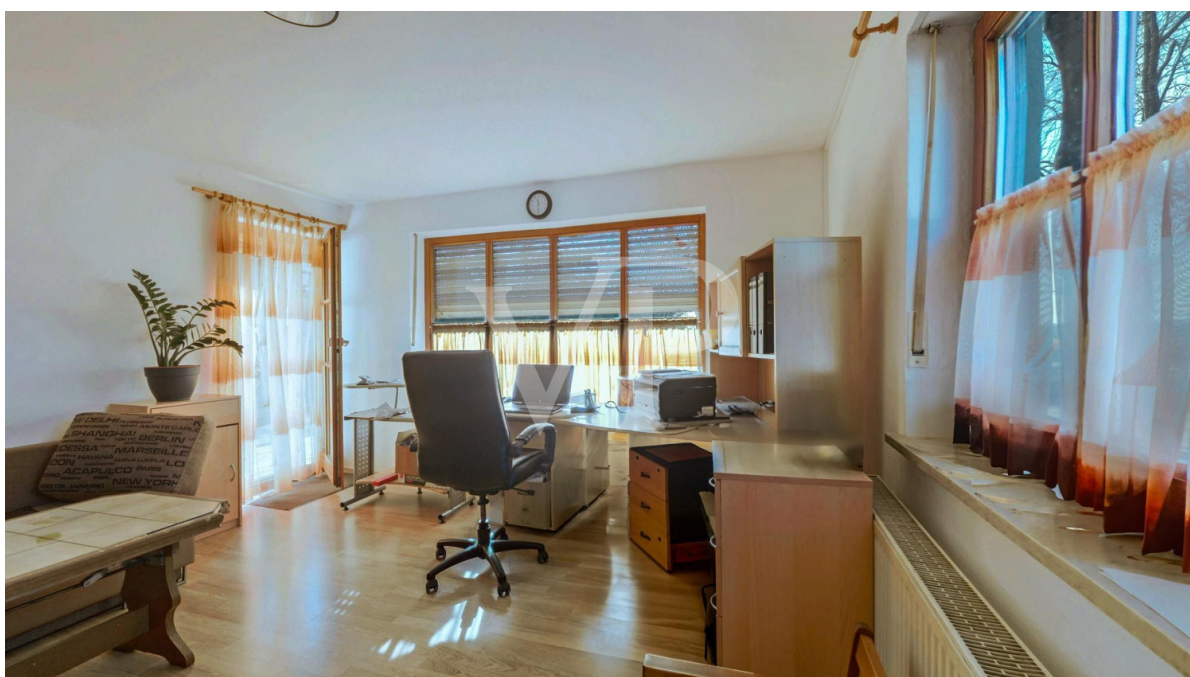
Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## O imóvel



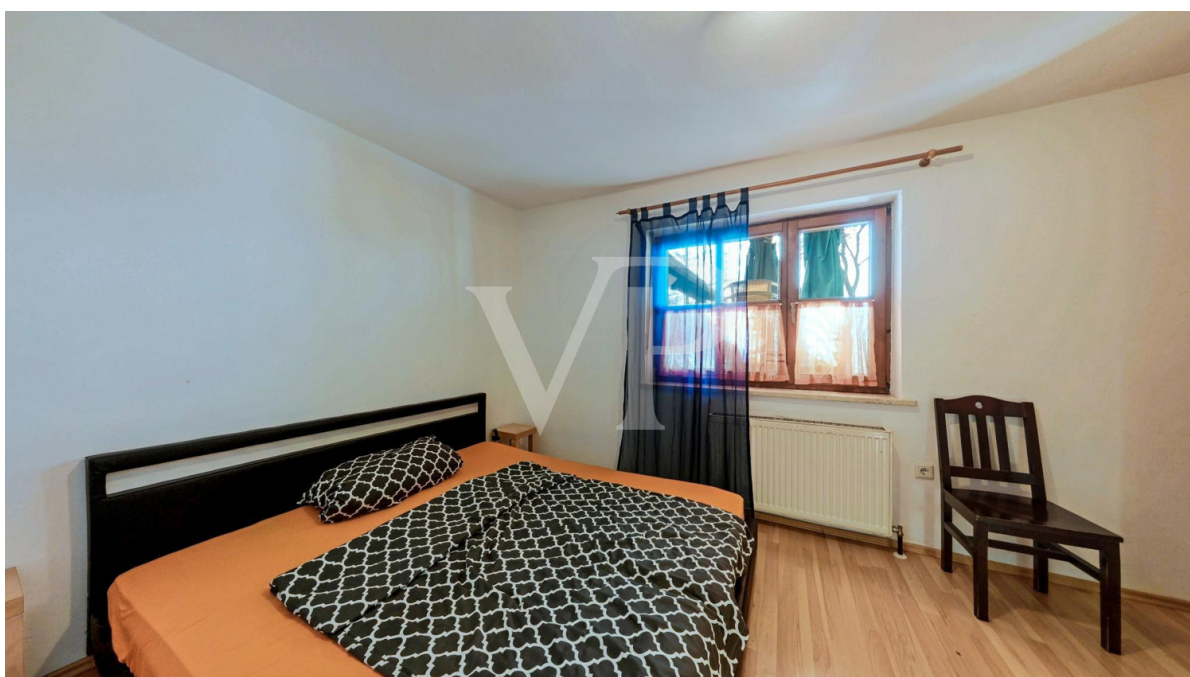
Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## O imóvel



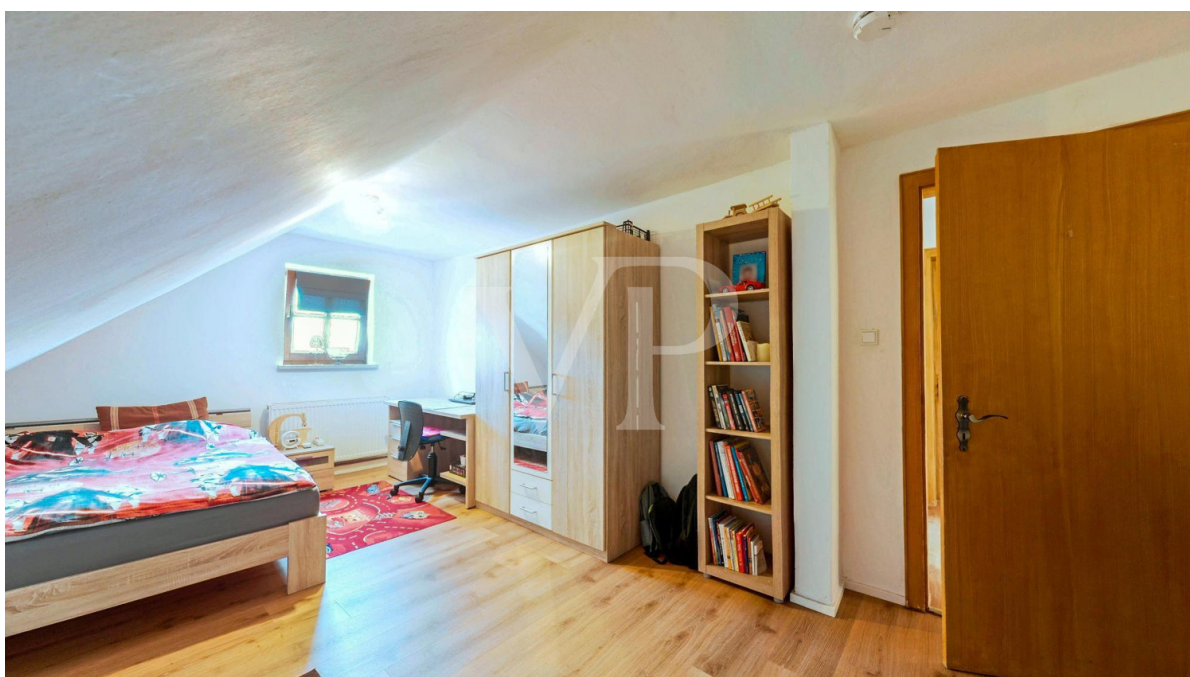
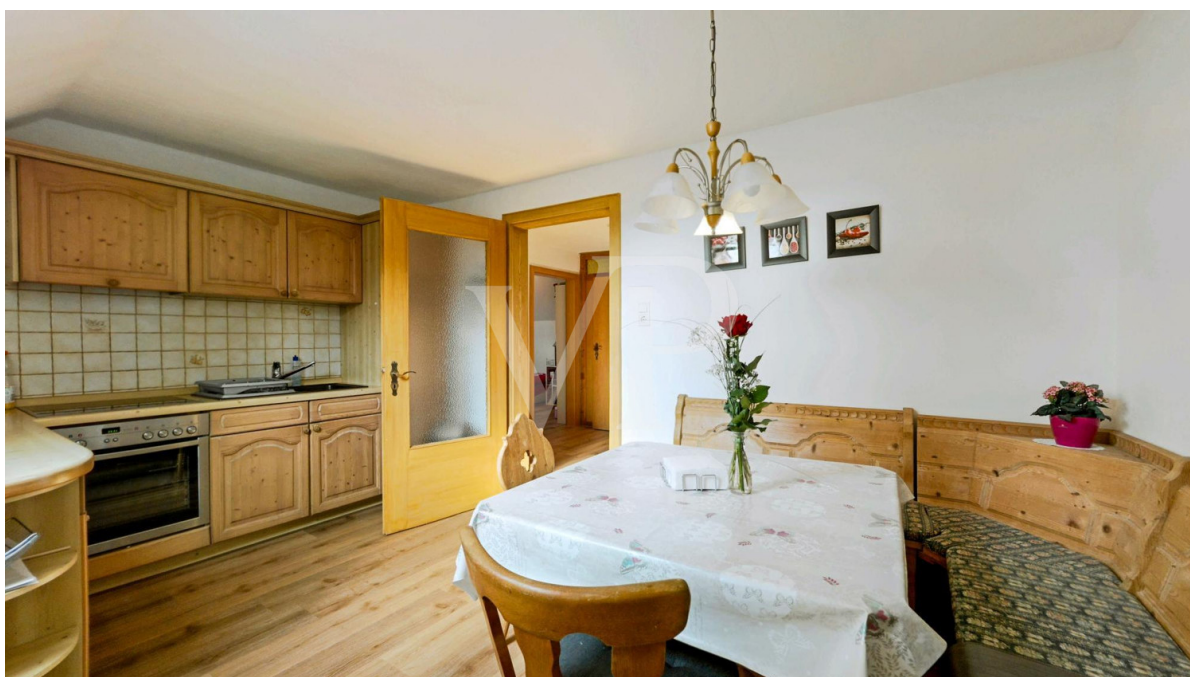
Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## O imóvel



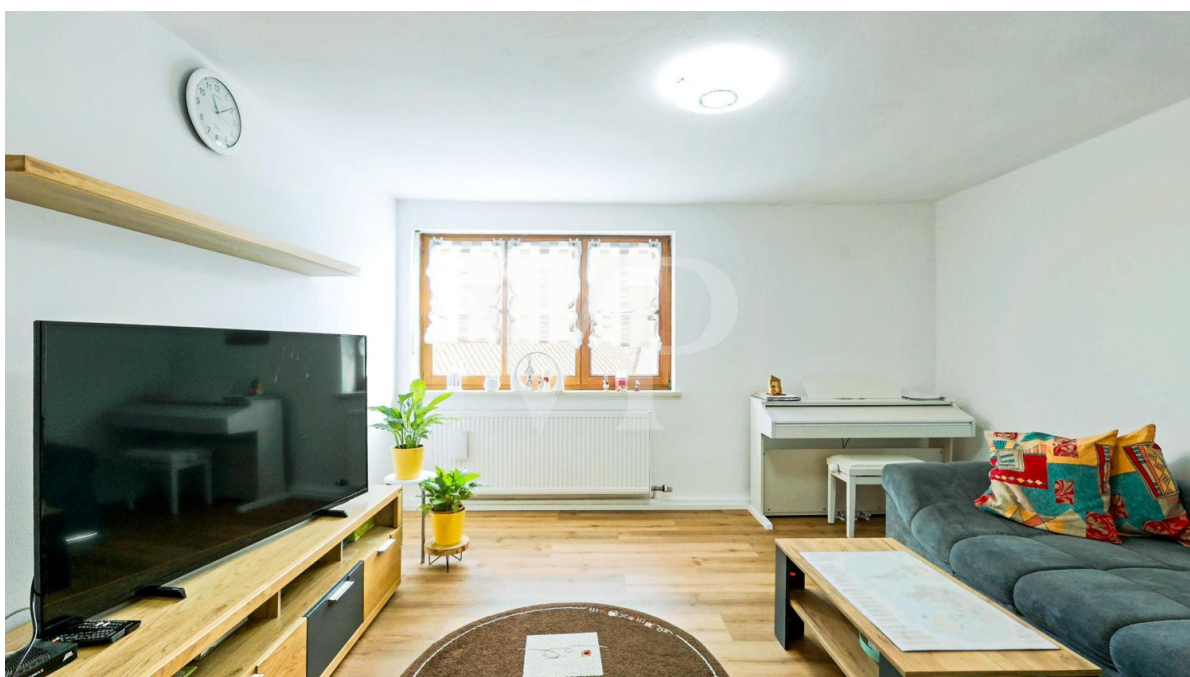
Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## O imóvel



Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## O imóvel



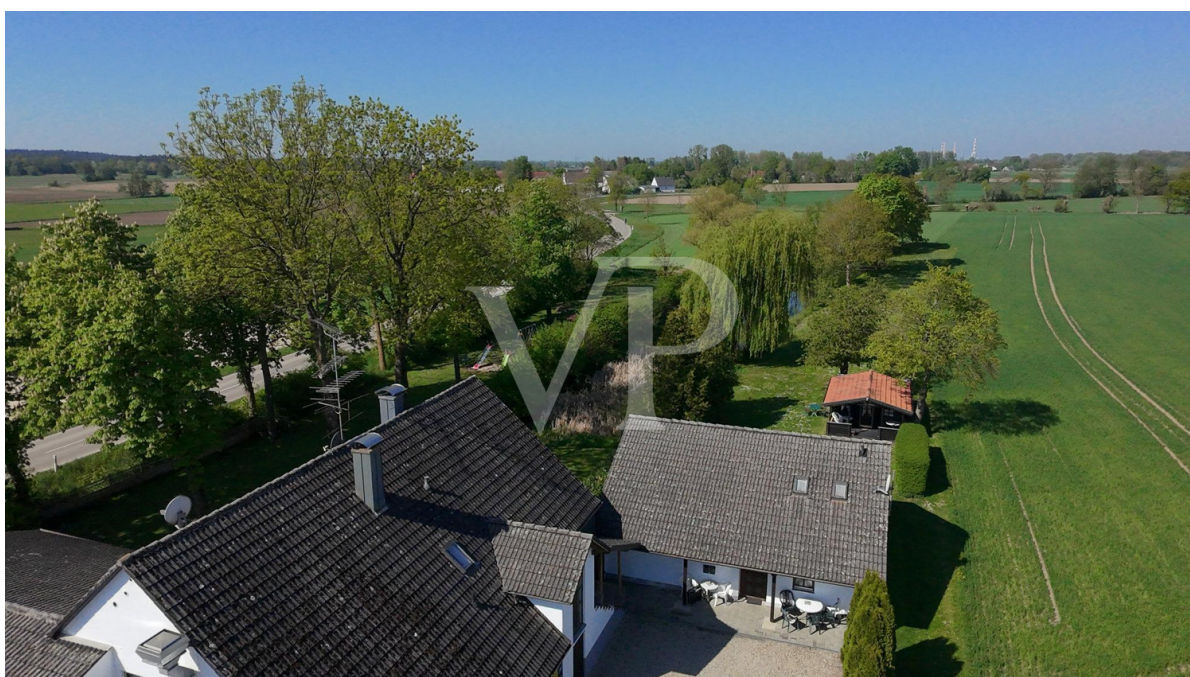
Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## O imóvel



Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## O imóvel



Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## O imóvel



Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## O imóvel



Exposéplan, nicht maßstäblich

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## O imóvel



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Uma primeira impressão

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. Auf zwei Stockwerken erstrecken sich 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf fünf großzügige und lichtdurchflutete Wohnräume verteilen. Der Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – sei es als gemütliches Zuhause oder als separater Bereich für Betreiber des Restaurants. 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. 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.

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035. 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.

Número da propriedade: 24149003 - 85126 Münchsmünster

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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