

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Münchsmünster

### SCHMUCKSTÜCK Wohn-Geschäftshaus in Münchsmünster Kreis Pfaffenhofen



Objekt-Nr. OM-445647

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.235.000 €**

Ansprechpartner:  
Georg Kiefner

Ilmklause 1  
85126 Münchsmünster  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	8.651,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	276,00 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Nutzfläche	510,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	20
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schmuckstück Wohn-Geschäftshaus mit Traditionsgaststätte mit parkähnlicher Anlage

In Münchsmünster steht ein einzigartiges Wohngeschäftshaus auf einem fast 9000 m<sup>2</sup> großem parkähnlichen Grundstück zum Privatverkauf. Das Anwesen umfasst eine traditionsreiche Gastronomie (langfristig verpachtet) mit 140 m<sup>2</sup> Gastraum, zwei Wohnungen mit insgesamt ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das weitläufige Areal (ca. 8.651 m<sup>2</sup>):

Parklandschaft: Einzigartiges Anwesen mit weitläufigen Grünflächen und wunderschönem alten Baumbestand.

Highlight: Ein ca. 2.000 m<sup>2</sup> großer, hauseigener Fischweiher. Eine über einen Steg zugängliche Insel bildet das Herzstück und bietet eine unvergleichliche Kulisse für Trauungen, Fotoshootings oder exklusive Events.

Gastronomie:

Gastraum: Ca. 140 m<sup>2</sup> Gastfläche (50–55 Plätze), lichtdurchflutet mit einer Deckenhöhe von 2,90 m.

Außenbereich: Terrasse (40 Plätze) und weitläufiger Biergarten (ca. 100 Plätze).

Finanzielles & Wohnung:

Pacht Gastronomie: 1.300 € mtl. (zzgl. NK)

Wohnungen: Pächterwohnung, ggf. zwei Wohnungen (Pächterwohnung: ca. 63m<sup>2</sup> \* 8€ = 504€; OG. Wohnung separater Zugang: ca. 94m<sup>2</sup> \* 8€ = 752€; zzgl. NK) im Haus sind vorhanden. Diese sind nicht in der oben genannten Pacht enthalten und können separat angemietet werden. (Indexmiete)

Das Gebäude wurde in den Jahren 2010 komplett- und 2023 teilsaniert.

Dieses Anwesen ist ein wahres „Schmuckstück“ für Liebhaber und evtl. Investoren, die ein besonderes Ambiente suchen.

## Ausstattung

Die Wohnungen:

Diese Wohneinheiten vereinen modernes Design mit konsequenter Funktionalität und bieten ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau. Besonders hervorzuheben ist die seniorenrechtliche Gestaltung, die durch großzügige Schnitte maximale Unabhängigkeit garantiert.

Das Interieur besticht durch eine zeitlose Ästhetik: Weiß getünchte Wände sorgen in Kombination mit hochwertigen Holzböden für eine warme, einladende Atmosphäre. Dank der großen Fensterfronten sind die Räume hell und lichtdurchflutet, während der freie Weitblick in die Natur für tägliche Entspannung sorgt.

Die Gastroräume:

Küche: Eine hochwertige, voll ausgestattete Gastro-Küche ermöglicht einen sofortigen Betrieb ohne Investitionen.

Gasträume: Die Räumlichkeiten sind lichtdurchflutet und verfügen über eine angenehme Deckenhöhe von 2,90 Metern (dadurch besonders luftiges Raumgefühl). Bodenbelag: massive Eichendielen.

Sanitär: Separate WCs für Damen und Herren sind vorhanden.

Keller: Die Kellerräume sind komplett ausgebaut: geflieste Böden, weiß gestrichene Wände, Fenster für Tageslicht und teilweise mit Heizkörpern ausgestattet (ideale Lagerräume).

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Ansprechpartner:

Georg Kiefner | Tel: 08801 / 9141004

## Lage

Diese außergewöhnliche Immobilie besticht durch ihre Alleinlage ca. 150 m außerhalb der Ortschaft auf einem weitläufigen, parkähnlichen Grundstück. Ein besonderes Highlight ist der unverbaubare Blick auf die historische St.-Martin-Kirche aus dem 16. Jahrhundert. Für Investoren bietet das Objekt maximale Sicherheit: Das Restaurant sowie die Wohneinheiten sind bereits seit 1994 kontinuierlich vermietet. Der aktuelle Mietvertrag wurde bereits langfristig bis 2031 verlängert und verfügt über eine zusätzliche Verlängerungsoption.

Münchsmünster (3.200 Einwohner) überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und die strategische Lage im Wirtschaftsdreieck Ingolstadt (30 km), Regensburg (50 km) und München (90 km). Dank des eigenen Bahnhofs und der Nähe zur A9 ist der Standort besonders für namhafte Industrieansiedlungen wie AUDI attraktiv. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und soziale Einrichtungen sind vor Ort vorhanden, ergänzt durch das umfangreiche Angebot der nahegelegenen Stadt Vohburg (5 km). Eine ideale Kapitalanlage, die Beständigkeit mit erstklassigen Zukunftsperspektiven vereint.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	547,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

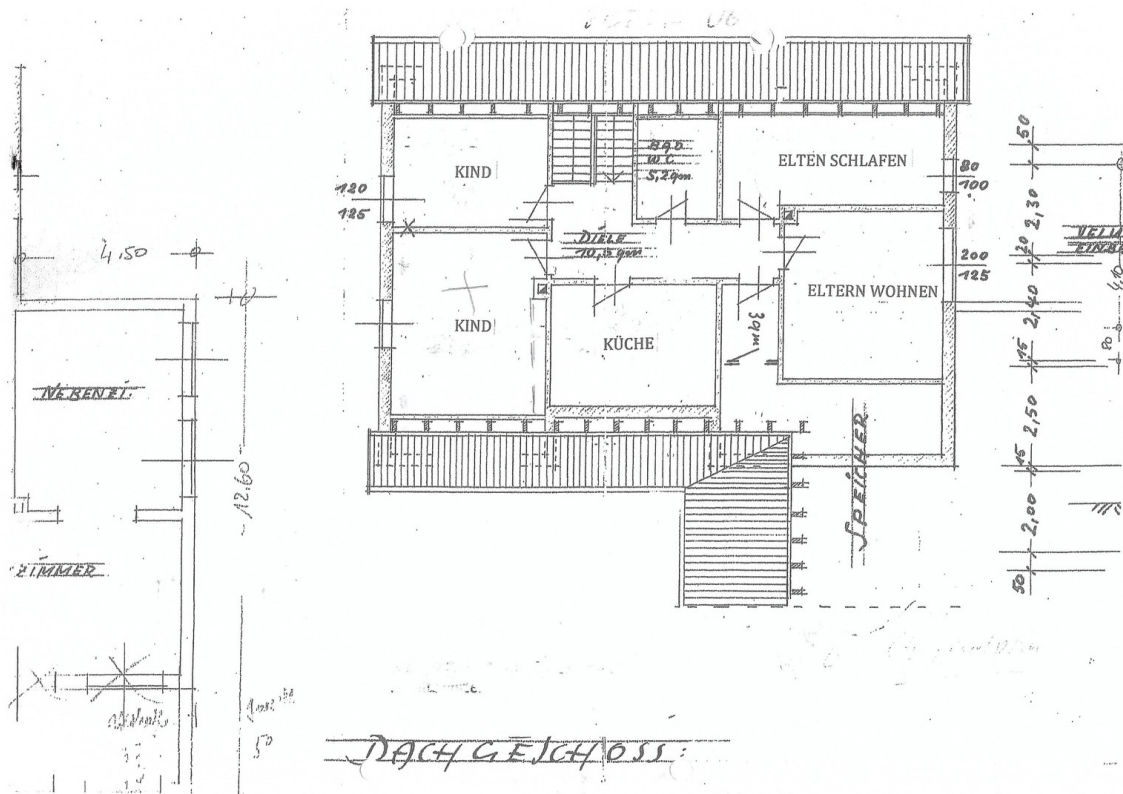


# Exposé - Galerie

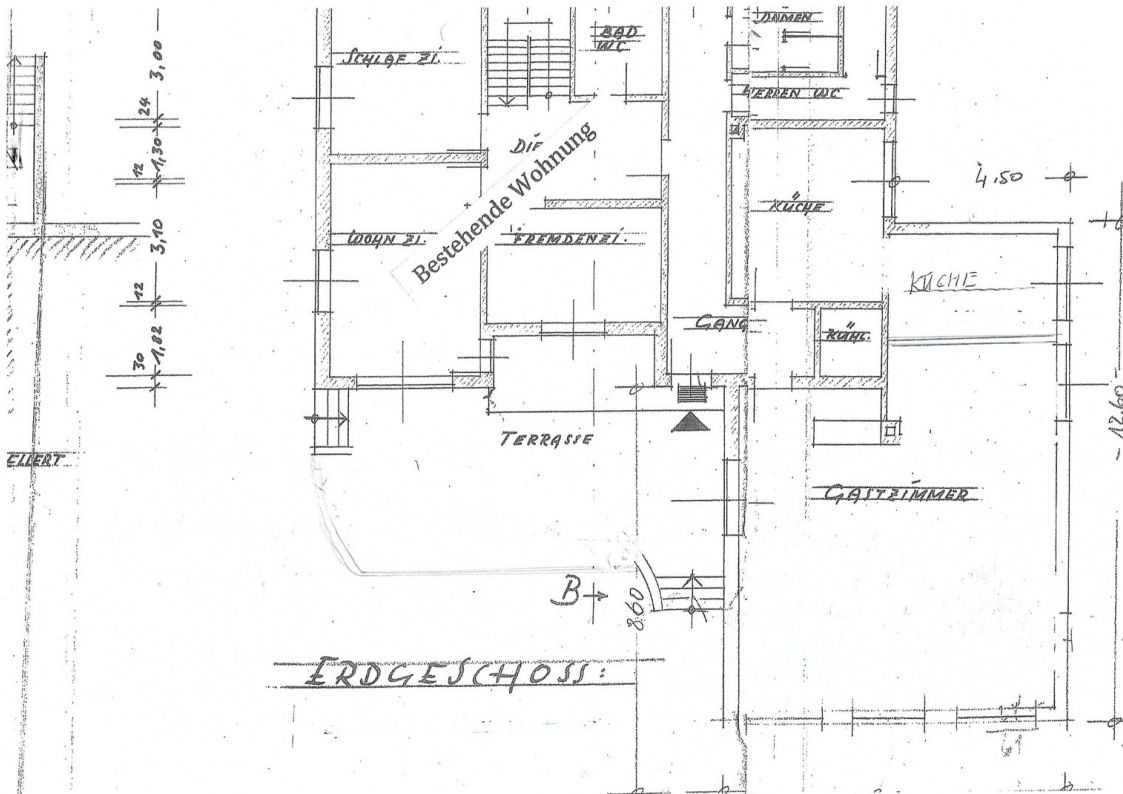




# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Erdgeschoss