

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 ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	276,00 m ²	Garagen	4
Nutzfläche	510,00 m ²	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 m² großem parkähnlichen Grundstück zum Privatverkauf. Das Anwesen umfasst eine traditionsreiche Gastronomie (langfristig verpachtet) mit 140 m² Gastraum, zwei Wohnungen mit insgesamt ca. 157 m² Wohnfläche.

Das weitläufige Areal (ca. 8.651 m²) ist teilbar:

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

Highlight: Ein ca. 2.000 m² großer, hauseigener Fischweiher. Eine über einen Steg zugängliche Insel bietet eine unvergleichliche idyllische Kulisse für Trauungen, Fotoshootings oder exklusive Events.

Gastronomie:

Gastraum: Ca. 120 m² Gastfläche (50–55 Plätze), lichtdurchflutet mit einer Deckenhöhe von 2,95 m.

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

Finanzielles & Wohnung:

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

Wohnungen:

EG Wohnung: 63m² * 8€ = 504€,

OG. Wohnung separater Zugang: 94m² * 8€ = 752€

(zzgl. NK)

Alle Räume sind langfristig vermietet, Jahresmieteinnahmen (Netto, inkl. Garagen und Depotraum usw.): 32.000 €. (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 seniorengerechte 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 steht zur Verfügung.

Gasträume: Die Räumlichkeiten sind lichtdurchflutet und verfügen über eine angenehme Deckenhöhe von 2,95 m (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

Impressum:

Georg Kiefner | Tel: 08801 / 9141004 | E-Mail: georg.kiefner@t-online.de

Lage

Diese außergewöhnliche Immobilie besticht durch ihre Alleinlage ca. 150 m außerhalb der Ortschaft auf einem weitläufigen, parkähnlichen Grundstück. Hervorzuheben 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. Die aktuellen Mietverträge wurden bereits langfristig bis 2031 verlängert und verfügen 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EG: Wohn und Arbeitszimmer



Exposé - Galerie



EG: Duschbad



EG: Treppenaufgang

Exposé - Galerie



OG: Treppenaufgang



OG: Flur

Exposé - Galerie



OG: Flur



OG: Küche Essbereich

Exposé - Galerie



OG: Küche



OG: Wohnzimmer

Exposé - Galerie

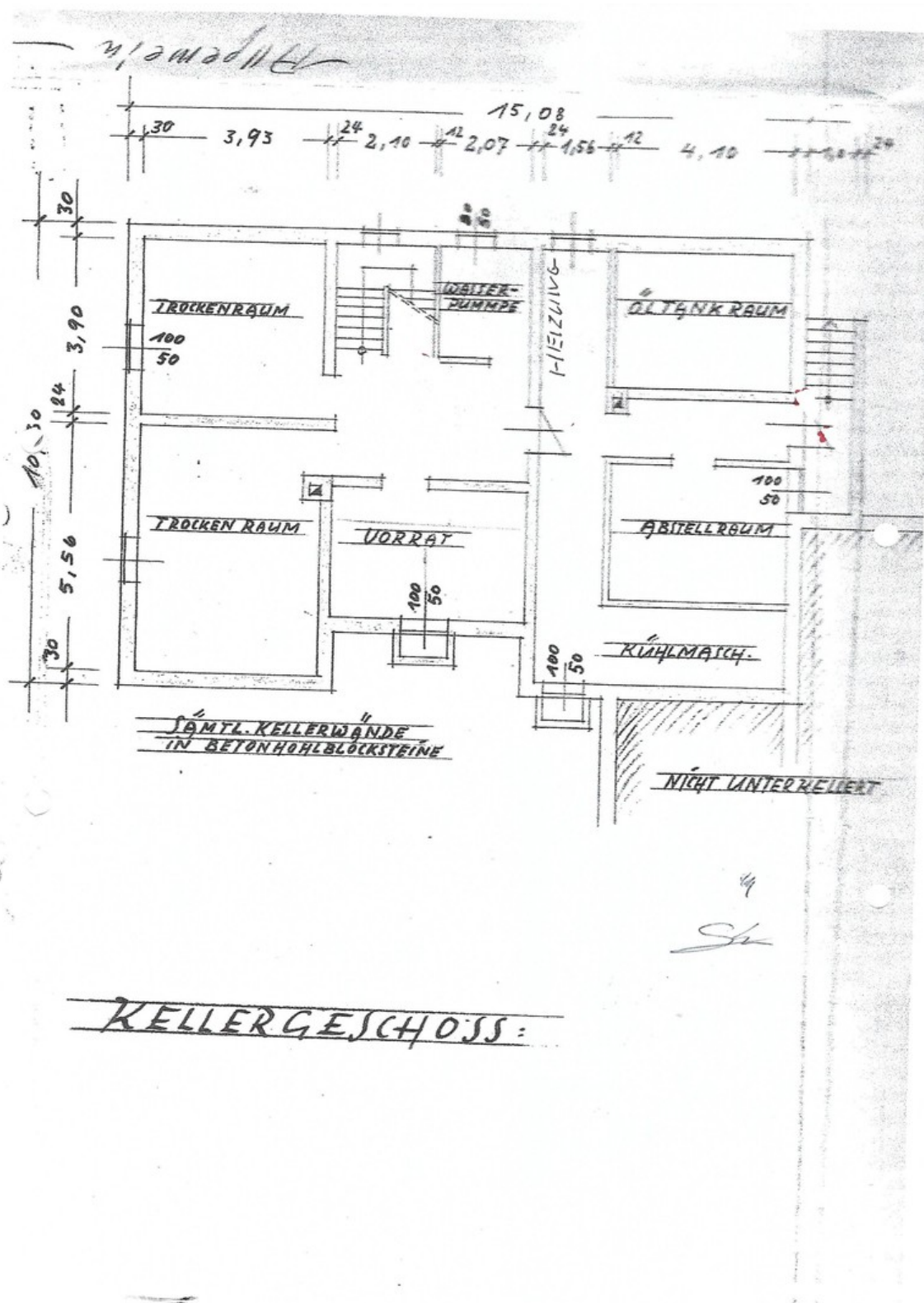


OG: Wohnzimmer



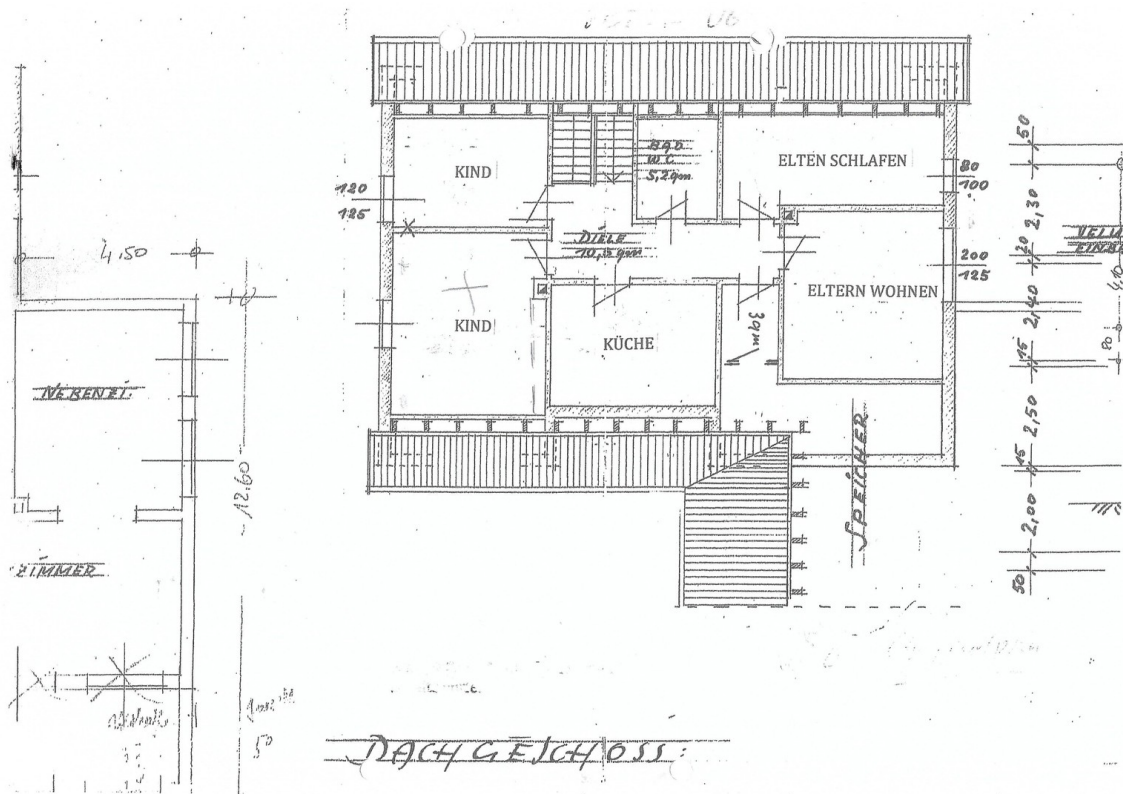
OG: Duschbad

Exposé - Grundrisse

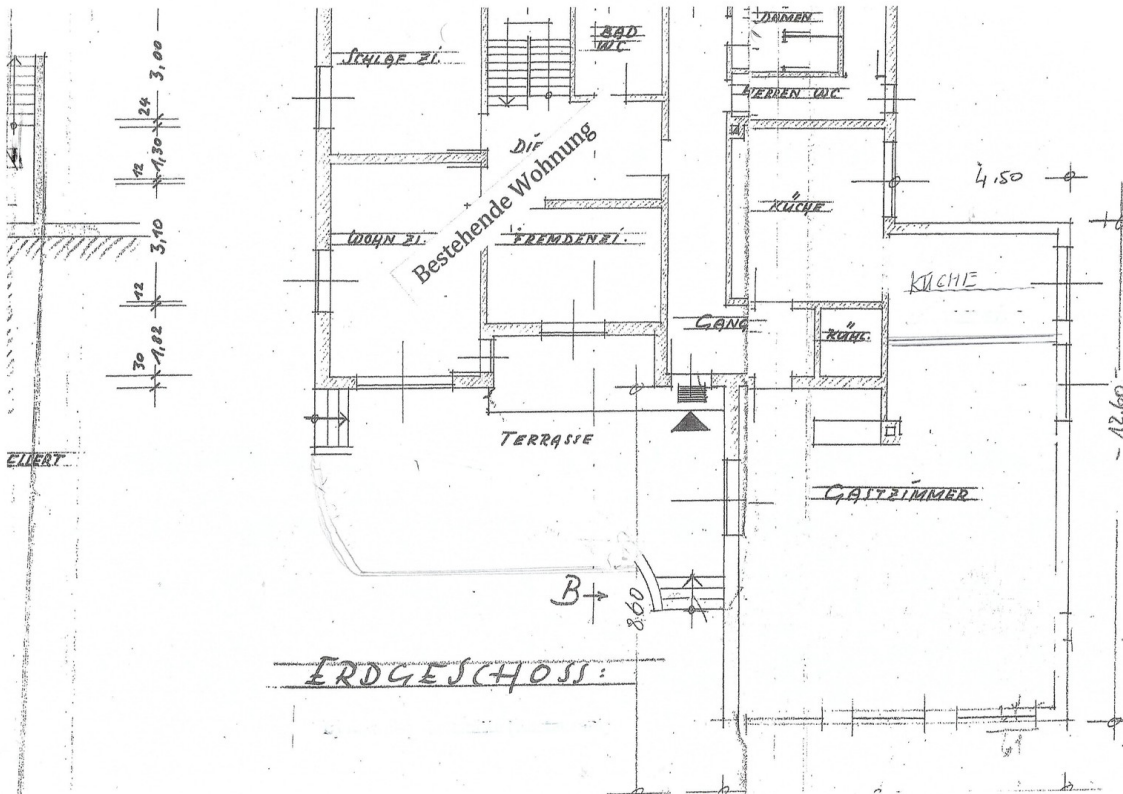


Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Anhänge

1.

Ermittlung Sachwert der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlage		660.951,84 €
Wertermittlungsstichtag 1.619,98 m²/€ x 405 m²		
Alterswertminderung 46,25 %		- 305.690,23 €
Herstellungskosten Garage(n)		+ 42.194,88 €
Alterswertminderung 28,33%		- 11.953,81 €
		385.502,68 €
Herstellungskosten der Außenanlage 5,00 %		+ 19.275,13 €
		404.777,81 €
Boden 2000 m² x 275,00 €/ m²	(Basisgrundstück)	550.000,00 €
		954.777,81€
Boden 6651 m² x 42,50 €	(Parkähnliche Anlage)	282.667,50 €
		1.237.445,30 €
		1.235.000 €

Das Grundstück ist teilbar