

Exposé

Mehrfamilienhaus in Münchsmünster

Wohn-/Geschäftshaus mit 2 Wohneinheiten, ehem. Bäckereifachgeschäft und Gewerbe-/Nutzflächen



Objekt-Nr. **OM-470198**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Karl Breitsameter

Tassilostraße 7
85126 Münchsmünster
Bayern
Deutschland

Baujahr	1925	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	650,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	480,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	300,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Wohneinheiten, ehemaligem Bäckereifachgeschäft und großzügigen Gewerbe- und Nutzflächen – vielseitig nutzbar für Eigennutzer, Mehrgenerationenhaushalte und Kapitalanleger****

Diese attraktive Immobilie in Münchsmünster vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Gewerbeflächen und umfangreiche Nutzflächen unter einem Dach. Sie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte, Selbstständige sowie Kapitalanleger und bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Wohnen, Arbeiten und Vermieten.

Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst zwei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 260 m² Wohnfläche, ein ehemaliges Bäckereifachgeschäft mit ca. 80 m² Verkaufsfläche einschließlich Außenbereich sowie weitere Gewerbe- und Nebenflächen von ca. 140 m². Hinzu kommen ca. 230 m² Nutzfläche im Dachgeschoss sowie weitere Nutzflächen wie Doppelgarage, Keller, Heizungsraum, Schuppen und Freisitz.

Die großzügige Hauptwohnung erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss. Die zweite, abgeschlossene Wohnung mit großer Dachterrasse eignet sich ideal zur Vermietung, als Wohnraum für Familienangehörige oder für ein Mehrgenerationenkonzept.

Das ehemalige Bäckereifachgeschäft wurde vor rund zehn Jahren umfassend modernisiert und kann kurzfristig wieder als Verkaufsfläche oder für andere gewerbliche Nutzungen verwendet werden. Die weiteren Gewerbeflächen bieten vielfältige Einsatzmöglichkeiten, beispielsweise als Büro, Praxis, Atelier, Werkstatt, Lager-, Produktions- oder Versandfläche.

Zur Immobilie gehören außerdem eine Doppelgarage, ein überdachter Freisitz mit Schuppen, ein kleiner Gartenbereich, ein großzügiger Hofbereich sowie eine Außenterrasse vor dem ehemaligen Ladengeschäft, die vollständig durch Markisen beschattet werden kann.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten baulichen Zustand. Die Hauptwohnung entspricht überwiegend einem älteren Ausstattungsstandard und bietet Potenzial für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Die zweite Wohnung verfügt über eine modernere Grundausstattung. Nach einem inzwischen vollständig behobenen Wasserschaden wurden die betroffenen Bodenbereiche teilweise zurückgebaut und fachgerecht getrocknet. Der Wiederaufbau wurde bewusst nicht vorgenommen, sodass der zukünftige Eigentümer den Bodenaufbau nach den eigenen Vorstellungen gestalten kann.

Das ursprüngliche Gebäude wurde ca. 1925 errichtet und 1970 umfassend umgebaut und erweitert. Seither erfolgten laufend Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnraum, vielseitigen Gewerbeflächen und umfangreichen Nutzflächen – ideale Voraussetzungen für individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte sowie eine nachhaltige Investition.

Ausstattung

****Bemerkung zur Ausstattung****

- * Wohn- und Geschäftshaus mit zwei getrennten Wohneinheiten (ca. 260 m² Wohnfläche)
- * Ehemaliges Bäckereifachgeschäft mit ca. 80 m² Verkaufsfläche einschließlich Außenbereich
- * Voll ausgestatteter Verkaufsbereich mit Verkaufstheke, Kühltheke, Backofen und Brotschneidemaschine (Übernahme nach Absprache möglich)
- * Großzügige Gewerbeflächen (ca. 90 m²)
- * Nebenräume (ca. 50 m²)
- * Ca. 230 m² Dachgeschoss-Nutzfläche mit begehbarem Spitzboden und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- * Doppelgarage

- * Große Dachterrasse an der zweiten Wohneinheit
- * Überdachter Freisitz mit Schuppen
- * Kleiner Gartenbereich sowie großzügiger Hofbereich
- * Außenterrasse vor dem ehemaligen Ladengeschäft (vollständig durch Markisen beschattbar)
- * Gas-Zentralheizung (Baujahr 2004)
- * Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- * Modernisierte Schaufensteranlage und Eingangstür im Ladenbereich
- * Erneuerte Elektroinstallation im Ladenbereich
- * Dach regelmäßig gewartet
- * Vielseitig geeignet für Wohnen und Arbeiten, Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Teilvermietung oder als Kapitalanlage

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in 85126 Münchsmünster in verkehrsgünstiger Lage zwischen Ingolstadt und Regensburg.

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt im Ortszentrum von Münchsmünster. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Metzgerei, Bank, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Schule, Rathaus sowie der Bahnhof sind bequem zu Fuß erreichbar.

Über die Bundesstraße B16, die Autobahn A9 sowie den Bahnhof mit regelmäßigen Bahnverbindungen bestehen sehr gute Verkehrsverbindungen nach Ingolstadt, Regensburg, München und in die umliegenden Regionen.

Ein abwechslungsreiches Freizeit- und Vereinsangebot mit Fußball- und Tennisanlagen, Reitsportmöglichkeiten sowie weiteren Sport- und Freizeiteinrichtungen unterstreicht die hohe Lebensqualität des Standorts.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur sowie einen wirtschaftlich attraktiven Standort. Der nahegelegene Industriepark Münchsmünster und die gute Erreichbarkeit zahlreicher Arbeitgeber – unter anderem der Audi AG in Ingolstadt sowie weiterer Unternehmen im Industriepark – machen den Standort besonders für Berufspendler, Selbstständige und Unternehmen attraktiv.

Ein weiterer Standortvorteil ist die in Münchsmünster ansässige Bauinstandsetzungseinrichtung der Bundeswehr, die als überregional bedeutende Ausbildungsstätte den Wirtschaftsstandort zusätzlich stärkt.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus kurzen Wegen, guter Infrastruktur, hoher Lebensqualität und hervorragender Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	317,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Hausansicht von Westen

Exposé - Galerie



Hausansicht von Westen



Hausansicht von Westen

Exposé - Galerie



Eingang Wohnung 1 und 2



WC/Dusche EG Wohnung 1



WC/Dusche EG Wohnung 1

Exposé - Galerie



Zimmer EG Wohnung 1



Zimmer EG Wohnung 1

Exposé - Galerie



Esszimmer Whg 1/Zugang Küche



Esszimmer Wohnung 1

Exposé - Galerie



Küche Wohnung 1



Küche Wohnung 1



Speis/Waschen Wohnung 1

Exposé - Galerie

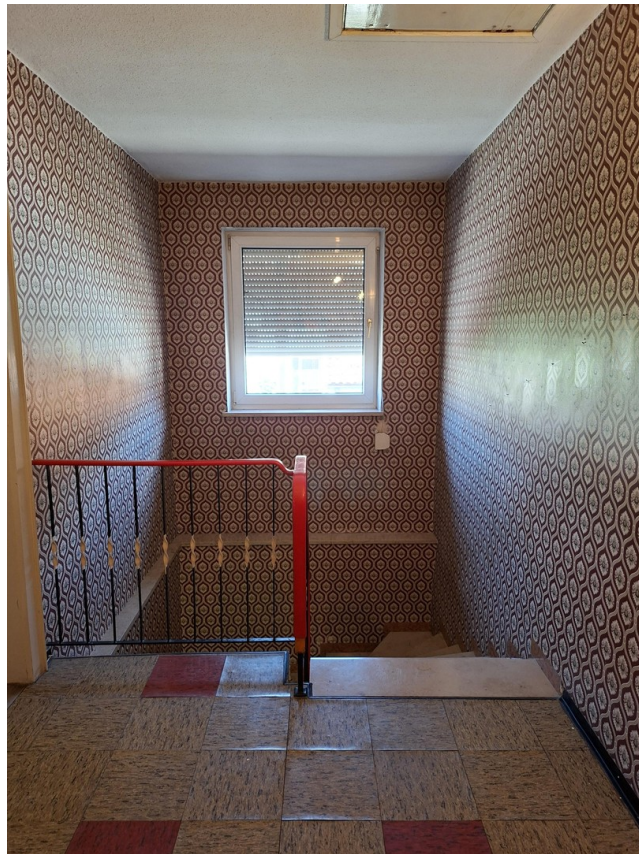


Speis/Waschen Wohnung 1



Treppenaufgang zu OG Wohnung 1

Exposé - Galerie



Flur OG Wohnung 1



Schlafzimmer_1 Wohnung 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung 1



Wohnzimmer Wohnung 1

Exposé - Galerie



Bad Wohnung 1



Schlafzimmer 2 Wohnung 1

Exposé - Galerie



Kind 1 Wohnung 1



Kind 1 Wohnung 1

Exposé - Galerie



Kind 2 Wohnung 1



Kind 2 Wohnung 1

Exposé - Galerie



WC OG Wohnung 1



WC OG Wohnung 1

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Wohnung 2



Küche Wohnung 2

Exposé - Galerie



Küche Wohnung 2



Schlafzimmer Wohnung 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung 2



Abstellraum Wohnung 2



Bad/WC Wohnung 2

Exposé - Galerie



Bad/WC Wohnung 2



Dachterrasse Wohnung 2

Exposé - Galerie



Doppelgarage



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Laden Gewerbe 1



Laden Gewerbe 1

Exposé - Galerie



Laden Sitzbereich Gewerbe 1



Laden Sitzbereich Gewerbe 1

Exposé - Galerie



Gewerbe 2



Gewerbe 2

Exposé - Galerie



Gewerbe 2



Lager Gewerbe 2

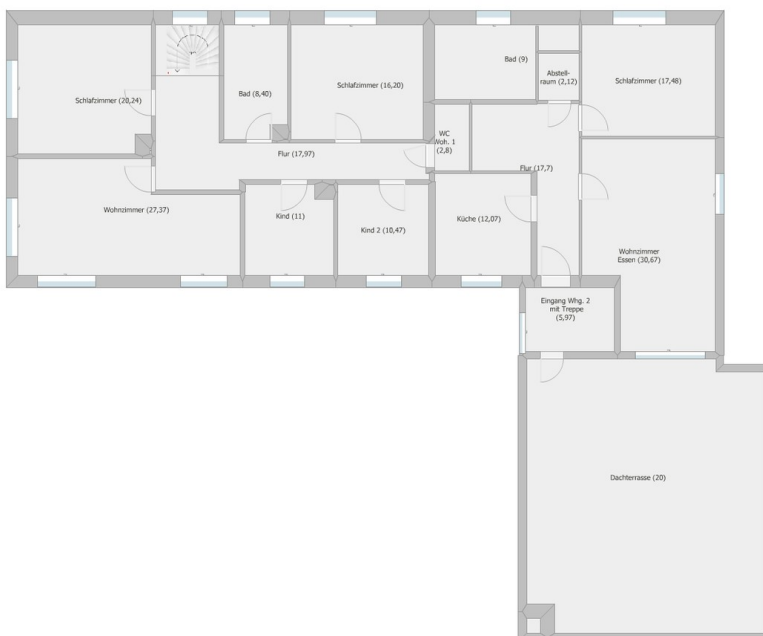
Exposé - Grundrisse

Grundriss EG
Grundriss nicht maßstabsgetreu, Raumaufteilung und Flächen dienen der Orientierung



Grundriss Erdgeschoß

OG Wohnung 1 und Wohnung 2
Grundriss nicht maßstabsgetreu, Raumaufteilung und Flächen dienen der Orientierung



Grundriss Obergeschoß