

Historischer Bahnhof in 85126 Münchsmünster – Renditestarke Kapitalanlage

Verkaufspreis: 930.000 € VB



Zum Verkauf steht ein **aktiver Bahnhof** aus dem Baujahr **1874** in massiver Bauweise auf einem **1.058 m² großen Grundstück (19x11 m)**.

Die Immobilie kombiniert:

- Betrieblich genutzte Flächen der **Deutschen Bahn (DB)**
- Vier vermietete Wohneinheiten an den **Landkreis**
- **Ausbaupotenzial im Dachgeschoss und auf weiteren Grundstücksflächen**

Das Objekt erwirtschaftet eine **jährliche Kaltmiete von 46.151,64 €**

Die Bahnstrecke ist **nicht stark frequentiert**, wodurch trotz direkter Gleislage keine übermäßige Verkehrsbelastung vorliegt.

Objektbeschreibung

Das dreigeschossige Gebäude mit **Walmdach** wurde in solider **Massivbauweise** errichtet und ist teilweise unterkellert. Die historische Bausubstanz wird ergänzt durch teilweise renovierte Wohneinheiten, eine Öl-Zentralheizung und ein hölzernes Treppenhaus als zentrale Erschließung.

Erdgeschoss – Gewerblichen Nutzung (vermietet an DB)

- Fläche der Deutschen Bahn: **114 m²**
- Wartebereich / Ticketautomat
- Räume für technische Anlagen (Weichenstellungsanlage etc.)
- Zugang zum Keller

Obergeschosse – Wohnflächen (vermietet an den Landkreis)

- **Vier vermietete Wohneinheiten**
- Gesamtwohnfläche: **345 m²**
- Zustand: Altersgerecht gepflegt, teils renoviert
- **Mieterhöhung** der netto Kaltmiete von **7%** (ausstehen noch für dieses Jahr)
= jährliche Erwirtschaftung nach Mieterhöhung: **49.382,25 €**
- **Bruttorendite**: ca. **5,3%** basierend nach Mieterhöhung

Dachgeschoss – Entwicklungspotenzial

- Derzeit als Lagerfläche genutzt
- Ausbaubar für **2–3 zusätzliche Wohneinheiten**
- Geschätzte zusätzliche vermietbare Fläche: ca. 130 – 150 m²

Keller

- Nutzfläche **25 m²**
- Heizöltank im Originalkeller
- Technische Nebenräume

Zustand

Es sind **derzeit keine zwingend erforderlichen Sanierungen bekannt**. Die Immobilie befindet sich in einem **altersgerechten gepflegten Zustand** und wurde **teilweise renoviert**, sodass eine **nahtlose Fortführung der bestehenden Vermietungen** ohne unmittelbaren Investitionsbedarf möglich ist.

Eckdaten / Flächenübersicht

<i>Kategorie</i>	<i>Fläche / Anzahl</i>
Grundstücksfläche	1.058 m ²
Nutzfläche gesamt	483 m ²
Wohnfläche gesamt	345 m ²
Anzahl Wohneinheiten	4
Gewerbefläche (DB)	114 m ²
Vermietete Fläche gesamt	459 m ²
Mietfläche gesamt	
Kellerfläche	25 m ²
Etagen	3
Dachform	Walmdach
Baujahr	1874
Befeurung	Öl-Zentralheizung
Zustand	Altersgerecht gepflegt, teilweise renoviert; keine zwingend erforderlichen Sanierungen
Dachgeschoss	Potenziell ausbaufähig für 2–3 Wohneinheiten
Aktuelle Kaltmiete gesamt	46.151,64 €

Denkmalschutz

Laut **Bayerischem Denkmal-Atlas (BLfD)** und eigenen Kenntnissen ist für das Gebäude **kein Denkmalschutz eingetragen** (blfd.bayern.de). Bauliche Maßnahmen **liegen daher grundsätzlich im Rahmen der üblichen Vorschriften**, eine verbindliche Prüfung bei der **zuständigen Denkmalschutzbehörde** wird jedoch empfohlen.

Bau- und Planungsrecht

Das Dachgeschoss des Bahnhofsgebäudes bietet **potenzielles** Ausbaupotenzial für zusätzliche Wohneinheiten. Grundsätzlich könnte auf dem verbleibenden Areal des Grundstücks **ebenfalls eine zusätzliche Bebauung möglich sein**. Ob und in welchem Umfang ein Ausbau oder eine Neubebauung zulässig ist, **muss im Rahmen der geltenden Bebauungs- und Flächennutzungspläne sowie bauordnungsrechtlicher Vorschriften abgeklärt werden**. Eine **Bauvoranfrage oder behördliche Prüfung** werden hierzu empfohlen.

Lage

Die Immobilie liegt im Zentrum der Gemeinde **Münchsmünster**, Landkreis **Pfaffenhofen an der Ilm**, in **Oberbayern (Bayern)**. Münchsmünster ist Teil der Planungsregion Ingolstadt und gehört zur wirtschaftlich stabilen Region um Ingolstadt. Die Gemeinde verzeichnet eine Einwohnerzahl von ca. **3.235 (2025)**, mit einer leichten Wachstumsentwicklung in den letzten Jahren.

Die Lage zeichnet sich aus durch:

- ca. **1 km zum Ortszentrum**
- ca. **500 m zur nächsten Einkaufsmöglichkeit**
- Direkte Anbindung an die Bahnstrecke (Regioanschluss)
- Nähe zur Großstadt **Ingolstadt** (ca. **20 km**) und zu Pfaffenhofen a. d. Ilm mit Wirtschafts- und Arbeitsmarktangeboten.

Käuferprovision: Für den Käufer fällt eine Provision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer an, fällig und verdient mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrags.

Vollständige Bilder der Immobilie finden Sie in dem beigefügtem ZIP-Order auf.

Kontaktieren Sie uns für Besichtigungen oder Details.

Alle Angaben ohne Gewähr; Irrtum vorbehalten.

5 Exposé – Bahnhofstraße 1,
85126 Münchsmünster



6 Exposé – Bahnhofstraße 1,
85126 Münchsmünster





