

Affing / Mühlhausen

# Vielseitiges Anlageensemble aus Wohnen, Gewerbe und moderner Lagerhalle

Objektnummer: 25122155\_1



**KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.708 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25122155\_1 - 86444 Affing / Mühlhausen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25122155\_1 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25122155_1</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.450.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 235 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>10</b>		
<b>Schlafzimmer</b>	<b>7</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 449 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Garage</b>	<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 449 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 25122155\_1 - 86444 Affing / Mühlhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>
Energieausweis gültig bis	<b>03.06.2019</b>

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>59.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energie- Effizienzklasse	<b>B</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>1954</b>

Objektnummer: 25122155\_1 - 86444 Affing / Mühlhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122155\_1 - 86444 Affing / Mühlhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122155\_1 - 86444 Affing / Mühlhausen

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25122155\_1 - 86444 Affing / Mühlhausen

## Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 25122155\_1 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses großzügige Areal umfasst zwei zusammenhängende Flurstücke und stellt ein äußerst attraktives, diversifiziertes Immobilienensemble dar, bestehend aus einem sanierten Mehrfamilienhaus, einem Wohn- und Geschäftshaus mit Erweiterungsbau sowie einer modernen Gewerbehalle. Die gesamte Liegenschaft ist voll vermietet und bildet dank der ausgewogenen Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen eine außergewöhnlich stabile und wirtschaftlich starke Investmentmöglichkeit.

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1952 wurde im Jahr 2016 umfassend saniert und energetisch zu einem KfW-100-Standard aufgewertet. Es besteht aus drei Wohneinheiten mit ca. 85 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, ca. 85 m<sup>2</sup> im Obergeschoss sowie einer ca. 65 m<sup>2</sup> großen Dachgeschosswohnung. Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist langfristig vermietet – ein solides Fundament für kontinuierliche Erträge.

Ergänzt wird das Ensemble durch ein Wohn- und Geschäftshaus, das 2010 saniert wurde. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbefläche von ca. 239 m<sup>2</sup>, die sich aufgrund ihrer Struktur hervorragend für verschiedene Nutzungsarten eignet. Das Obergeschoss verfügt über ca. 115 m<sup>2</sup> Bürofläche inklusive Terrasse und Garage; eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist möglich und eröffnet zusätzliche Perspektiven. Im Dachgeschoss kann eine attraktive 4-Zimmerwohnung mit ca. 91 m<sup>2</sup> entstehen, die Baugenehmigung liegt bereits vor. Die Mischung aus Gewerbe, Büro und Wohnen macht dieses Gebäude besonders flexibel und wirtschaftlich widerstandsfähig.

Abgerundet wird das Areal durch eine moderne Lagerhalle aus dem Jahr 2017. Mit einer Nutzfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Doppelgarage bietet sie ideale Voraussetzungen für Logistik-, Lager- oder gewerbliche Nutzung. Die klare Struktur, die flexible Nutzbarkeit und der junge Bauzustand machen die Halle zu einem wertvollen Bestandteil des Gesamtportfolios.

Das Ensemble wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die voll vermietete Struktur sorgt für verlässliche Einnahmen und eine stabile Mieterbasis. Zusätzlich verfügt das Areal über eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 24,75 kW, die einen weiteren wirtschaftlichen Vorteil bietet und das Objekt energetisch optimal ergänzt.

Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus. Die schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte sowie die Anbindung an wichtige Verkehrsachsen machen den Standort gleichermaßen attraktiv für Gewerbe, Pendler und Bewohner.

**Insgesamt präsentiert sich dieses vielseitige Immobilienensemble als seltene Gelegenheit, ein großes, durchdachtes und voll vermietetes Areal mit hoher wirtschaftlicher Stabilität und attraktiven Zukunftsperspektiven zu erwerben. Die Kombination aus saniertem Wohnraum, flexibel nutzbaren Gewerbeflächen, moderner Lagerhalle sowie erneuerbarer Energie bietet ein Investment mit langfristigem Wert- und Ertragspotenzial.**

**Objektnummer: 25122155\_1 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## **Ausstattung und Details**

- großes Areal
  - zwei Flurstücke
  - Mehrfamilienhaus von 1952, KfW 100 Haus nach Sanierung 2016, bestehend aus 3 Wohneinheiten:  
EG: ca. 85 m<sup>2</sup>, OG: ca. 85 m<sup>2</sup>, DG: ca. 65 m<sup>2</sup>
  - Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau (massiv) von 1974, beides 2010 saniert  
EG: Gewerbe ca. 239 m<sup>2</sup>, OG: Büro (Wohnung möglich) ca. 115 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse (ca. 56 m<sup>2</sup>) und Garage, DG: 4-Zimmerwohnung ca. 91 m<sup>2</sup> möglich und genehmigt, KG: zusätzliche Lagerfläche ca. 230 m<sup>2</sup> möglich
  - Lagerhalle von 2017, ca. 180 m<sup>2</sup> Fläche mit Doppelgarage
  - voll vermietet an einen Mieter, Verfügbarkeit nach Vereinbarung möglich
  - diverse Sanierungen
  - gute Verkehrsanbindung
  - Photovoltaik 24,75 kW
- Energiedaten Mehrfamilienhaus:**
- Bedarfsausweis
  - Endenergiebedarf 59,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
  - wesentlicher Energieträger: Erdgas E
  - Energieeffizienzklasse: B
  - Baujahr laut Energieausweis 1954, 2017 saniert

**Objektnummer: 25122155\_1 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## **Alles zum Standort**

**Diese Liegenschaft befindet sich in einer zentralen und gut angebundenen Lage im Affinger Ortsteil Mühlhausen, einem gewachsenen, familienfreundlichen Umfeld.**

**Der tägliche Bedarf ist über nahegelegene Einrichtungen bequem abgedeckt. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, gastronomische Angebote und Dienstleister befinden sich im direkten Umfeld oder in den Nachbarorten. Schulen, Kindergärten und weitere soziale Einrichtungen sind ebenfalls schnell zu erreichen, was den Standort besonders lebenswert macht.**

**Mühlhausen profitiert von einer schnellen Anbindung an die Bundesstraße sowie an die Autobahn A8, wodurch sowohl die Augsburger Innenstadt als auch der Wirtschaftsraum München in kurzer Zeit erreichbar sind. Diese verkehrsgünstige Lage macht den Standort gleichermaßen attraktiv für Gewerbetreibende, Pendler und Bewohner.**

**Objektnummer: 25122155\_1 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25122155\_1 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gabriele Gräf**

---

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg**

**Tel.: +49 821 - 50 89 062 1**

**E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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