

Affing / Mühlhausen

## A diverse complex comprising residential, commercial, and modern warehouse spaces.

Property ID: 25122155



**PURCHASE PRICE: 1.500.000 EUR • LAND AREA: 1.708 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25122155</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>1.500.000 EUR</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1974</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Type of parking</b>	<b>3 x Garage</b>	<b>Total Space</b>	<b>ca. 449 m<sup>2</sup></b>
		<b>Rentable space</b>	<b>ca. 449 m<sup>2</sup></b>

Property ID: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>16.10.2034</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>1974</b>

Property ID: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

## The property



Property ID: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

## The property



Property ID: 25122155 - 86444 Affing / Mülhausen

## The property



**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

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

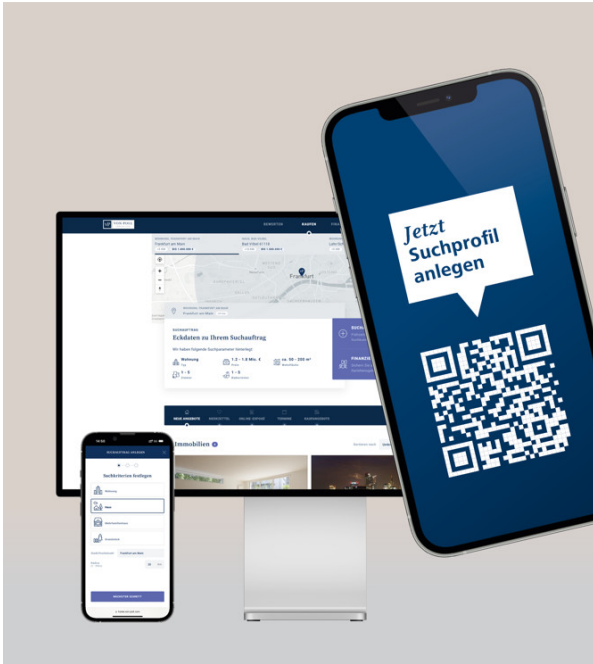
Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

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

Property ID: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Property ID: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## **A first impression**

This spacious property comprises two adjacent plots and represents a highly attractive, diversified real estate ensemble consisting of a renovated apartment building, a mixed-use residential and commercial building with an extension, and a modern industrial hall. The entire property is fully let and, thanks to its balanced mix of residential and commercial space, offers an exceptionally stable and economically sound investment opportunity. The apartment building, originally constructed in 1952, underwent extensive renovations in 2016 and was upgraded to meet KfW 100 energy efficiency standards. It comprises three apartments: one approximately 85 m<sup>2</sup> on the ground floor, one approximately 85 m<sup>2</sup> on the first floor, and one approximately 65 m<sup>2</sup> in the attic. The building is in excellent condition and is leased on a long-term basis – a solid foundation for consistent income. The ensemble is complemented by a mixed-use residential and commercial building that was renovated in 2010. The ground floor offers a spacious commercial area of approximately 239 m<sup>2</sup>, whose layout makes it ideally suited for various uses. The upper floor provides approximately 115 m<sup>2</sup> of office space, including a terrace and garage; conversion to residential use is possible, opening up further possibilities. An attractive 4-room apartment of approximately 91 m<sup>2</sup> can be created on the top floor; the building permit has already been granted. The mix of commercial, office, and residential space makes this building particularly flexible and economically resilient. The property is complemented by a modern warehouse built in 2017. With a usable area of approximately 180 m<sup>2</sup> and an additional double garage, it offers ideal conditions for logistics, warehousing, or commercial use. The clear structure, flexible usability, and recent construction make the warehouse a valuable addition to the overall portfolio. The complex has been regularly modernized in recent years and is in excellent condition. The fully let structure ensures reliable income and a stable tenant base. In addition, the site features a 24.75 kW photovoltaic system, offering a further economic advantage and optimally complementing the property's energy efficiency. The location boasts excellent transport connections. The quick access to surrounding cities and the connection to major transport routes make the location equally attractive for businesses, commuters, and residents. Overall, this versatile property complex presents a rare opportunity to acquire a large, well-designed, and fully let site with high economic stability and attractive future prospects. The combination of renovated residential space, flexibly usable commercial areas, a modern warehouse, and renewable energy offers an investment with long-term value and return potential.

**Property ID: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## **Details of amenities**

- großes Areal
  - zwei Flurstücke
  - Mehrfamilienhaus von 1952, KFW 100 H?us 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

**Property ID: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 98.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 18.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**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.

**Property ID: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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