

Affing / Mühlhausen

Un complejo diverso que comprende espacios residenciales, comerciales y de almacenamiento modernos.

Número de propiedad: 25122155



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.708 m²

Número de propiedad: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

De un vistazo

| | | | |
|----------------------|------------|-----------------------|---|
| Número de propiedad | 25122155 | Precio de compra | 1.500.000 EUR |
| Año de construcción | 1974 | Otros | Otros |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Garaje | Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| | | Espacio total | ca. 449 m ² |
| | | Superficie alquilable | ca. 449 m ² |

Número de propiedad: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Datos energéticos

| | | | |
|-------------------------------------|-------------------|---|-------------------------------|
| Fuente de energía | Gas | Certificado energético | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 16.10.2034 | Año de construcción según el certificado energético | 1974 |

Número de propiedad: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

La propiedad



Número de propiedad: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

La propiedad

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

Número de propiedad: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Una primera impresión

Esta espaciosa propiedad comprende dos parcelas adyacentes y representa un conjunto inmobiliario muy atractivo y diversificado, compuesto por un edificio de apartamentos renovado, un edificio de uso mixto residencial y comercial con una ampliación, y una moderna nave industrial. Toda la propiedad está completamente alquilada y, gracias a su equilibrada combinación de espacio residencial y comercial, ofrece una oportunidad de inversión excepcionalmente estable y económicamente viable. El edificio de apartamentos, construido originalmente en 1952, fue sometido a una profunda renovación en 2016 y se actualizó para cumplir con los estándares de eficiencia energética KfW 100. Consta de tres apartamentos: uno de aproximadamente 85 m² en la planta baja, otro de aproximadamente 85 m² en el primer piso y otro de aproximadamente 65 m² en el ático. El edificio se encuentra en excelentes condiciones y se alquila a largo plazo, lo que proporciona una base sólida para obtener ingresos constantes. El conjunto se complementa con un edificio de uso mixto residencial y comercial renovado en 2010. La planta baja ofrece una amplia superficie comercial de aproximadamente 239 m², cuya distribución la hace ideal para diversos usos. La planta superior ofrece aproximadamente 115 m² de espacio de oficinas, incluyendo terraza y garaje; la conversión a vivienda es posible, lo que abre nuevas posibilidades. En la planta superior se puede construir un atractivo apartamento de 4 habitaciones de aproximadamente 91 m²; el permiso de obra ya está concedido. La combinación de espacio comercial, de oficinas y residencial hace que este edificio sea especialmente flexible y económicamente resiliente. La propiedad se complementa con una moderna nave construida en 2017. Con una superficie útil de aproximadamente 180 m² y un garaje doble adicional, ofrece las condiciones ideales para logística, almacenamiento o uso comercial. La estructura clara, la versatilidad de uso y la reciente construcción hacen de la nave una valiosa incorporación a la cartera general. El complejo se ha modernizado periódicamente en los últimos años y se encuentra en excelentes condiciones. El edificio, completamente alquilado, garantiza unos ingresos fiables y una base de inquilinos estable. Además, el terreno cuenta con un sistema fotovoltaico de 24,75 kW, lo que ofrece una ventaja económica adicional y complementa de forma óptima la eficiencia energética de la propiedad. La ubicación goza de excelentes conexiones de transporte. El rápido acceso a las ciudades circundantes y la conexión con las principales vías de transporte hacen que la ubicación sea igualmente atractiva para empresas, trabajadores y residentes. En resumen, este versátil complejo inmobiliario representa una oportunidad única para adquirir un terreno amplio, bien diseñado y completamente alquilado, con alta estabilidad económica y atractivas perspectivas de futuro. La combinación de espacio residencial renovado, áreas comerciales de uso flexible, un almacén moderno y energía renovable ofrece una inversión con valor a largo plazo y potencial de rentabilidad.

Número de propiedad: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Detalles de los servicios

- großes Areal
- zwei Flurstücke
- Mehrfamilienhaus von 1952, KfW 100 H?us nach Sanierung 2016, bestehend aus 3 Wohneinheiten:
EG: ca. 85 m², OG: ca. 85 m², DG: ca. 65 m²
- Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau (massiv) von 1974, beides 2010 saniert
EG: Gewerbe ca. 239 m², OG: Büro (Wohnung möglich) ca. 115 m² inkl. Terrasse (ca. 56 m²) und Garage, DG: 4-Zimmerwohnung ca. 91 m² möglich und genehmigt, KG: zusätzliche Lagerfläche ca. 230 m² möglich
- Lagerhalle von 2017, ca. 180 m² 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/(m²*a)
- wesentlicher Energieträger: Erdgas E
- Energieeffizienzklasse: B
- Baujahr laut Energieausweis 1954, 2017 saniert

Número de propiedad: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 98.40 kwh/(m²*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 18.10 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com