

Affing / Mühlhausen

Un complexe diversifié comprenant des espaces résidentiels, commerciaux et des entrepôts modernes.

CODE DU BIEN: 25122155



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.708 m²

CODE DU BIEN: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122155	Prix d'achat	1.500.000 EUR
Année de construction	1974	Divers	Divers
Place de stationnement	3 x Garage	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Surface total	ca. 449 m ²
		Espace locatif	ca. 449 m ²

CODE DU BIEN: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2034	Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

La propriété

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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

CODE DU BIEN: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Une première impression

Ce vaste ensemble immobilier, composé de deux parcelles contiguës, constitue un ensemble diversifié et très attractif. Il comprend un immeuble d'appartements rénové, un bâtiment mixte (résidentiel et commercial) avec extension, et un hall industriel moderne. L'ensemble est entièrement loué et, grâce à son équilibre entre espaces résidentiels et commerciaux, représente une opportunité d'investissement exceptionnellement stable et rentable. L'immeuble d'appartements, construit initialement en 1952, a fait l'objet d'une rénovation complète en 2016 et a été mis aux normes de performance énergétique KfW 100. Il comprend trois appartements : un d'environ 85 m² au rez-de-chaussée, un autre d'environ 85 m² au premier étage et un troisième d'environ 65 m² sous les combles. L'immeuble est en excellent état et est loué à long terme, garantissant ainsi des revenus réguliers. L'ensemble est complété par un bâtiment mixte (résidentiel et commercial) rénové en 2010. Le rez-de-chaussée offre une surface commerciale spacieuse d'environ 239 m², dont l'agencement se prête parfaitement à diverses activités. L'étage supérieur offre environ 115 m² de bureaux, comprenant une terrasse et un garage ; une conversion en logement est possible, ouvrant ainsi de nouvelles perspectives. Un appartement attrayant de 4 pièces d'environ 91 m² peut être aménagé au dernier étage ; le permis de construire a déjà été accordé. La mixité des espaces (commerciaux, bureaux et résidentiels) confère à cet immeuble une grande flexibilité et une excellente rentabilité. La propriété est complétée par un entrepôt moderne construit en 2017. Avec une surface utile d'environ 180 m² et un garage double supplémentaire, il offre des conditions idéales pour la logistique, l'entreposage ou une activité commerciale. Sa structure claire, sa modularité et sa construction récente font de cet entrepôt un atout précieux pour le portefeuille immobilier. Le complexe a été régulièrement modernisé ces dernières années et est en excellent état. L'ensemble des espaces loués garantit des revenus stables et une clientèle fidèle. De plus, le site est équipé d'une installation photovoltaïque de 24,75 kW,

offrant un avantage économique supplémentaire et optimisant l'efficacité énergétique du bâtiment. L'emplacement bénéficie d'excellentes liaisons de transport. L'accès rapide aux villes environnantes et la connexion aux principaux axes de transport rendent ce site particulièrement attractif pour les entreprises, les navetteurs et les résidents. Ce complexe immobilier polyvalent représente une opportunité rare d'acquérir un vaste site bien conçu et entièrement loué, bénéficiant d'une grande stabilité économique et de perspectives d'avenir prometteuses. L'association d'espaces résidentiels rénovés, de surfaces commerciales modulables, d'un entrepôt moderne et d'énergies renouvelables constitue un investissement à forte valeur ajoutée et à fort potentiel de rendement sur le long terme.

CODE DU BIEN: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Détails des commodités

- großes Areal
 - zwei Flurstücke
 - Mehrfamilienhaus von 1952, KFW 100 Haus 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

CODE DU BIEN: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com