

Affing / Mühlhausen

??
????????????????????, ???
????????????????????.

Αριθμός ακινήτου: 25122155



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.500.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.708 m²

Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

?? ??? ??????

?????? ????????	25122155	???? ??????	1.500.000 EUR
???? ????????????	1974	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	3 x ??????		
		????????? ??????	ca. 449 m ²
		?????????????? ??????	ca. 449 m ²

Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

????????????? ???????????

???? ????????????	?????	?????????????????	VERBRAUCH
??????????????	16.10.2034	?????????????	
????????????????		????? ????????????	1974
???????? ???		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

?? ????????

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

Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

???

???? ?? ???????? ???????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????????????
 ??? ?????????? ??????????, ?????????????????? ?????? ?????????? ?? ?????????????? ?? ??
 ?????????????????? ???????????????, ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ??????
 ?? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ??????????. ?????????? ?? ?????????? ?????? ??????
 ?????????????? ??, ?????? ?????? ?????????????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????? ??????,
 ??????????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??????????. ?
 ?????????????????, ?????????? ?????????????????? ?? 1952, ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????????
 ?? 2016 ??? ?????????????????? ?????? ?? ??????? ?? ?????????? ?????????????? ??????????? KfW 100.
 ?????????????????? ?? ?????? ??????????????????: ?? ?????????? 85 ?.?. ?? ?????????, ?? ?????????? 85 ?.?.
 ?????? ?????? ?????? ?? ?? ?????????? 65 ?.?. ?? ??????. ?? ??????? ?????? ?? ??????? ?????????????
 ?????? ?????????????? ?????????????????? - ?? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??????????. ?? ??????
 ?????????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ??????? ?????? ??
 ?????????????????????? ?? 2010. ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????? 239
 ?.?., ?? ??????? ? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????????. ? ?????? ?????????
 ?????????? ?????????? 115 ?.?. ?????????????? ??????, ?????????????????????????????? ?????????? ?? ?????????. ?
 ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ?????? ??????, ?????????????? ?????????????? ?????????????????. ??
 ?????????????? ?????????????? 4 ?????????? ?????????? 91 ?.?. ??????? ?? ?????????????????? ?????? ??????
 ??????. ? ?????? ?????????????? ?????? ?? ??????????????. ? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ??
 ?????????????? ?????? ?????????? ?????? ?? ??????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????.
 ?? ?????????? ?????????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?? 2017. ?? ??????????
 ?????????????? ?????????? 180 ?.?. ?? ?? ?????????? ?????? ??????, ?????????????? ?????????? ??????????
 ??? logistics, ?????????????? ? ?????????? ??????. ? ?????? ?????, ? ?????????? ?????????????????? ??? ?
 ?????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ??????????
 ??????????????????. ?? ?????????????? ?????? ?????????????????????? ?????????? ?? ?????????????? ??????? ??
 ?????????????? ?? ??????? ??????????????. ? ??????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????????
 ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ??????????????, ?? ?????????? ??????????
 ?????????????????????? ??????????? 24,75 kW, ?????????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ??????????????
 ??? ?????????????????????? ??????? ?? ?????????????????? ?????????? ?? ??????????. ? ?????????????? ??????????
 ?????????????????? ?????????????????????? ??????????????. ? ?????????? ?????????????? ?????? ?????? ??????? ?? ?
 ?????????? ?? ?? ??????? ?????????????????????? ??????? ?????????????? ?? ?????????????? ??????? ?????????????
 ?? ?????????????????????, ?????????????????????????? ?? ??????????????. ?????????, ?????? ?? ??????????
 ??????????????? ?????????????? ??????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ?????????,
 ?????????????????????????? ?? ?????????? ?????????????????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????????? ?????????????????
 ??? ?????????????????? ?????????????????? ??????????????. ? ?????????????????? ?????????????????????? ?????????????? ??????,
 ?????????????? ?????????????????????? ?????????????? ??????, ?????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????????
 ?????? ?????????????? ?????????????? ?? ??????????? ?? ?????????????????????? ?????? ?? ?????????????????
 ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

?????????????? ??? ????????

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

???? ???? ???? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

?????????? ????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com