

**Affing / Mühlhausen**

Ένα ποικιλόμορφο συγκρότημα που περιλαμβάνει οικιστικούς, εμπορικούς και σύγχρονους χώρους αποθήκευσης.

**Αριθμός ακινήτου: 25122155**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.500.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.708 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

**Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25122155	Τιμή αγοράς	1.500.000 EUR
Έτος κατασκευής	1974	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Χώρος στάθμευσης	3 x Γκαράζ		
		Συνολική έκταση	ca. 449 m <sup>2</sup>
		Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 449 m <sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Αέριο	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	16.10.2034	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1974

Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

## Το ακίνητο



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](mailto:augsburg@von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

## Το ακίνητο



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ευρύχωρο ακίνητο αποτελείται από δύο γειτονικά οικόπεδα και αντιπροσωπεύει ένα εξαιρετικά ελκυστικό, διαφοροποιημένο σύνολο ακινήτων που αποτελείται από μια ανακαινισμένη πολυκατοικία, ένα κτίριο κατοικιών και εμπορικών χώρων μικτής χρήσης με επέκταση και μια σύγχρονη βιομηχανική αίθουσα. Ολόκληρο το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο και, χάρη στον ισορροπημένο συνδυασμό οικιστικών και εμπορικών χώρων, προσφέρει μια εξαιρετικά σταθερή και οικονομικά εύλογη επενδυτική ευκαιρία. Η πολυκατοικία, αρχικά κατασκευασμένη το 1952, υποβλήθηκε σε εκτεταμένες ανακαινίσεις το 2016 και αναβαθμίστηκε ώστε να πληροί τα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης KfW 100. Αποτελείται από τρία διαμερίσματα: ένα περίπου 85 τ.μ. στο ισόγειο, ένα περίπου 85 τ.μ. στον πρώτο όροφο και ένα περίπου 65 τ.μ. στη σοφίτα. Το κτίριο είναι σε άριστη κατάσταση και μισθώνεται μακροπρόθεσμα - μια σταθερή βάση για σταθερό εισόδημα. Το σύνολο συμπληρώνεται από ένα κτίριο κατοικιών και εμπορικών χώρων μικτής χρήσης που ανακαινίστηκε το 2010. Το ισόγειο προσφέρει έναν ευρύχωρο εμπορικό χώρο περίπου 239 τ.μ., του οποίου η διαρρύθμιση το καθιστά ιδανικό για διάφορες χρήσεις. Ο επάνω όροφος παρέχει περίπου 115 τ.μ. γραφειακού χώρου, συμπεριλαμβανομένης βεράντας και γκαράζ. Η μετατροπή σε οικιστική χρήση είναι δυνατή, ανοίγοντας περαιτέρω δυνατότητες. Ένα ελκυστικό διαμέρισμα 4 δωματίων περίπου 91 τ.μ. μπορεί να δημιουργηθεί στον επάνω όροφο. Η άδεια οικοδομής έχει ήδη χορηγηθεί. Ο συνδυασμός εμπορικών, γραφειακών και οικιστικών χώρων καθιστά αυτό το κτίριο ιδιαίτερα ευέλικτο και οικονομικά ανθεκτικό. Το ακίνητο συμπληρώνεται από μια σύγχρονη αποθήκη που χτίστηκε το 2017. Με ωφέλιμη επιφάνεια περίπου 180 τ.μ. και ένα επιπλέον διπλό γκαράζ, προσφέρει ιδανικές συνθήκες για logistics, αποθήκευση ή εμπορική χρήση. Η σαφής δομή, η ευέλικτη χρηστικότητα και η πρόσφατη κατασκευή καθιστούν την αποθήκη μια πολύτιμη προσθήκη στο συνολικό χαρτοφυλάκιο. Το συγκρότημα έχει εκσυγχρονιστεί τακτικά τα

τελευταία χρόνια και βρίσκεται σε άριστη κατάσταση. Η πλήρως μισθωμένη δομή εξασφαλίζει αξιόπιστο εισόδημα και μια σταθερή βάση ενοικιαστών. Επιπλέον, το οικόπεδο διαθέτει φωτοβολταϊκό σύστημα 24,75 kW, προσφέροντας ένα περαιτέρω οικονομικό πλεονέκτημα και συμπληρώνοντας άριστα την ενεργειακή απόδοση του ακινήτου. Η τοποθεσία διαθέτει εξαιρετικές συγκοινωνιακές συνδέσεις. Η γρήγορη πρόσβαση στις γύρω πόλεις και η σύνδεση με τις κύριες συγκοινωνιακές οδούς καθιστούν την τοποθεσία εξίσου ελκυστική για επιχειρήσεις, μετακινούμενους και κατοίκους. Συνολικά, αυτό το ευέλικτο συγκρότημα ακινήτων παρουσιάζει μια σπάνια ευκαιρία για την απόκτηση ενός μεγάλου, καλοσχεδιασμένου και πλήρως ενοικιασμένου οικοπέδου με υψηλή οικονομική σταθερότητα και ελκυστικές μελλοντικές προοπτικές. Ο συνδυασμός ανακαινισμένου οικιστικού χώρου, ευέλικτα αξιοποιήσιμων εμπορικών χώρων, μιας σύγχρονης αποθήκης και ανανεώσιμων πηγών ενέργειας προσφέρει μια επένδυση με μακροπρόθεσμη αξία και δυνατότητες απόδοσης.

**Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## Όλα για την τοποθεσία

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**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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