

Affing / Mühlhausen

Egy változatos komplexum, amely lakó-,  
kereskedelmi és modern raktárterületeket foglal  
magában.

VP azonosító: 25122155



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

**VÉTELÁR: 1.500.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 1.708 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## Áttekintés

VP azonosító	25122155	Vételár	1.500.000 EUR
Építés éve	1974	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs	Teljes terület	ca. 449 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 449 m <sup>2</sup>

**VP azonosító: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.10.2034	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## Az első benyomás

Ez a tágas ingatlan két szomszédos telekből áll, és egy rendkívül vonzó, diverzifikált ingatlanegyüttest képvisel, amely egy felújított lakóépületből, egy vegyes funkciójú lakó- és kereskedelmi épületből bővítménnyel, valamint egy modern ipari csarnokból áll. A teljes ingatlan teljes egészében bérebe van adva, és a lakó- és kereskedelmi területek kiegyensúlyozott keverékének köszönhetően kivételesen stabil és gazdaságilag megalapozott befektetési lehetőséget kínál. Az eredetileg 1952-ben épült lakóépület 2016-ban átfogó felújításon esett át, és a KfW 100 energiahatékonysági szabványoknak megfelelően korszerűsítették. Három lakásból áll: egy kb. 85 m<sup>2</sup>-es a földszinten, egy kb. 85 m<sup>2</sup>-es az első emeleten és egy kb. 65 m<sup>2</sup>-es a tetőtérben. Az épület kiváló állapotban van, és hosszú távra bérebe adják – szilárd alapot biztosítva a folyamatos jövedelemhez. Az együttest egy 2010-ben felújított, vegyes funkciójú lakó- és kereskedelmi épület egészíti ki. A földszinten egy tágas, kb. 239 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiség található, amelynek elrendezése ideálissá teszi a különféle felhasználási módok számára. A felső emeleten körülbelül 115 m<sup>2</sup> irodaterület található, beleértve egy teraszt és egy garázst; lakóépületté alakítható, további lehetőségeket nyitva meg. A legfelső emeleten egy vonzó, körülbelül 91 m<sup>2</sup>-es, 4 szobás lakás alakítható ki; az építési engedély már megvan. Az üzlethelyiségek, irodák és lakóterületek keveréke különösen rugalmassá és gazdaságilag ellenállóvá teszi ezt az épületet. Az ingatlan egy 2017-ben épült modern raktár egészíti ki. A körülbelül 180 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel és egy további dupla garázzsal ideális feltételeket kínál logisztikai, raktározási vagy kereskedelmi célra. A letisztult szerkezet, a rugalmas használhatóság és a közelmúltbeli építkezés értékes kiegészítője a raktárnak. A komplexumot az elmúlt években rendszeresen korszerűsítették, és kiváló állapotban van. A teljesen bérebe adott épület biztos bevételt és stabil bérloki bázist biztosít. Ezenkívül a telephelyen egy 24,75 kW-os fotovoltaikus rendszer is található, amely további gazdasági előnyt kínál, és optimálisan kiegészíti az ingatlan energiahatékonyságát. A helyszín

kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A környező városok gyors megközelíthetősége és a fobb közlekedési útvonalakhoz való csatlakozás egyaránt vonzóvá teszi a helyszínt a vállalkozások, az ingázók és a lakosok számára. Össességében ez a sokoldalú ingatlankomplexum ritka lehetőséget kínál egy nagy, jól megtervezett és teljes mértékben bérbe adható, magas gazdasági stabilitással és vonzó jövőbeli kilátásokkal rendelkező terület megszerzésére. A felújított lakóterületek, a rugalmasan használható kereskedelmi területek, a modern raktár és a megújuló energia kombinációja hosszú távú értéket és megtérülési potenciált kínál befektetést kínál.

**VP azonosító: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 86150 Augsburg

**Tel.:** +49 821 - 50 89 062 1

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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