

Affing / Mühlhausen

Un complesso diversificato che comprende spazi residenziali, commerciali e magazzini moderni.

Codice oggetto: 25122155



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.708 m²

Codice oggetto: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122155	Prezzo d'acquisto	1.500.000 EUR
Anno di costruzione	1974	Altro	Altro
Garage/Posto auto	3 x Garage	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 449 m ²
		Superficie affittabile	ca. 449 m ²

Codice oggetto: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	16.10.2034	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

La proprietà

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

Codice oggetto: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Una prima impressione

Questa spaziosa proprietà comprende due lotti adiacenti e rappresenta un complesso immobiliare altamente attraente e diversificato, composto da un condominio ristrutturato, un edificio residenziale e commerciale con ampliamento e un moderno capannone industriale. L'intera proprietà è completamente locata e, grazie al suo equilibrato mix di spazi residenziali e commerciali, offre un'opportunità di investimento eccezionalmente stabile ed economicamente vantaggiosa. Il condominio, originariamente costruito nel 1952, è stato oggetto di ampi lavori di ristrutturazione nel 2016 ed è stato adeguato agli standard di efficienza energetica KfW 100. Comprende tre appartamenti: uno di circa 85 m² al piano terra, uno di circa 85 m² al primo piano e uno di circa 65 m² in mansarda. L'edificio è in ottime condizioni e viene affittato a lungo termine, una solida base per un reddito costante. Il complesso è completato da un edificio residenziale e commerciale ristrutturato nel 2010. Il piano terra offre un'ampia superficie commerciale di circa 239 m², la cui disposizione lo rende ideale per diversi usi. Il piano superiore offre circa 115 m² di uffici, inclusi terrazza e garage; è possibile la conversione ad uso residenziale, aprendo ulteriori possibilità. All'ultimo piano è possibile realizzare un grazioso appartamento di 4 locali di circa 91 m²; il permesso di costruire è già stato concesso. Il mix di spazi commerciali, uffici e residenziali rende questo edificio particolarmente flessibile ed economicamente resiliente. La proprietà è completata da un moderno magazzino costruito nel 2017. Con una superficie utile di circa 180 m² e un ulteriore garage doppio, offre le condizioni ideali per la logistica, lo stoccaggio o l'uso commerciale. La struttura chiara, la flessibilità di utilizzo e la recente costruzione rendono il magazzino una preziosa aggiunta al portafoglio complessivo. Il complesso è stato regolarmente modernizzato negli ultimi anni e si trova in ottime condizioni. La struttura completamente locata garantisce un reddito affidabile e una base di inquilini stabile. Inoltre, il sito è dotato di un impianto fotovoltaico da 24,75 kW, che offre un

ulteriore vantaggio economico e integra in modo ottimale l'efficienza energetica dell'immobile. La posizione vanta ottimi collegamenti di trasporto. Il rapido accesso alle città circostanti e il collegamento alle principali vie di trasporto rendono la posizione altrettanto attraente per aziende, pendolari e residenti. Nel complesso, questo versatile complesso immobiliare rappresenta una rara opportunità di acquisire un sito ampio, ben progettato e completamente affittato, con un'elevata stabilità economica e interessanti prospettive future. La combinazione di spazi residenziali ristrutturati, aree commerciali flessibili, un magazzino moderno ed energie rinnovabili offre un investimento con valore e potenziale di rendimento a lungo termine.

Codice oggetto: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Ulteriori informazioni

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 vorbehaltenlich 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.

Codice oggetto: 25122155 - 86444 Affing / Mühlhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com