

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Germering

Top saniertes Haus mit hervorragender Rendite und drei Mieteinheiten



Objekt-Nr. **OM-329472**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.499.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Thomas Willy
Telefon: 0160 90501111

82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Gewerbefläche	220,00 m ²
Grundstücksfläche	413,00 m ²	Gesamtfläche	326,00 m ²
Etagen	2	Garagen	1
Wohnfläche	106,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m ²	4.598,00 €	Nettomiete Ist	56.400
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	26,50
Modernisierung Jahr	2022	BK umgelegt	7.165 €
Zustand	modernisiert	Anzahl Einheiten	3

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Energetisch saniertes Wohn- und Geschäftshaus in Germering.

Das Objekt ist gut vermietet und wurde in den letzten Jahren durchgängig saniert.

Eine sichere Kapitalanlage mit unbefristeten Mietverträgen.

Die drei Mieteinheiten teilen sich wie folgt auf:

- + 120 qm Gewerbefläche - Pizzeria im Erdgeschoss
- + 106 qm Wohnung im 1. Obergeschoss, mit zusätzlich ausgebauten Dachboden ca. 90 qm, der nicht in der Wohnfläche enthalten ist
- + 100 qm Gewerbefläche/Lager/Keller
- + Garage

Mieteinnahmen: 56.400 Euro

Das Objekt wird von einer Wärmepumpe beheizt (Heizen und Warmwasser).

Die Energieeffizienzklasse für Gewerbe und Wohnung beträgt "A".

Durchgeführte Sanierungen:

- + Dacheindeckung mit Wärmedämmung und Verkleidung Dachstuhl
- + Fassadenanstrich und Terrassenbrüstung
- + Alle Fenster 3-fach verglast und im Lager/Keller 2-fach
- + Wasserleitungen und Heizungsanlage erneuert
- + Grundwasser Wärmepumpe 2022 neu
- + Wohnung renoviert, inkl. Badezimmer und Küche 2022 (gehört zur Wohnung)
- + Elektroleitungen und Hausanschluss inkl. Sicherungskasten erneuert
- + Wallbox zum Laden von Elektroautos

Ausstattung

Renoviert bzw. energetisch saniert, durch Wärmepumpe unabhängig von fossilen Brennstoffen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad

Lage

Zentrale Lage von Germering und Nähe zur S-Bahn nach München.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	48,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	86,40 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Ladenlokal Erdgeschoss



Ladenlokal Erdgeschoss

Exposé - Galerie



WC Gewerbe Erdgeschoss



Terrasse Wohnung 1. OG

Exposé - Galerie



Terrasse Wohnung 1. OG



Terrasse Wohnung 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG



Esszimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Esszimmer 1. OG



Küche Wohnung 1. OG

Exposé - Galerie



Küche Wohnung 1. OG



Küche Wohnung 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



1. Kinderzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



2. Kinderzimmer 1. OG



Flur 1. OG



Duschbad mit WC 1. OG

Exposé - Galerie



Aufgang Dachboden 1. OG



Dachboden 1. OG

Exposé - Galerie



Wärmepumpen Heizung



Eingang Lager/Keller

Exposé - Galerie



Kaffeeküche Lager/Keller



Dusche Lager/Keller

Exposé - Galerie



Toilette Lager/Keller



Lager/Keller

Exposé - Galerie

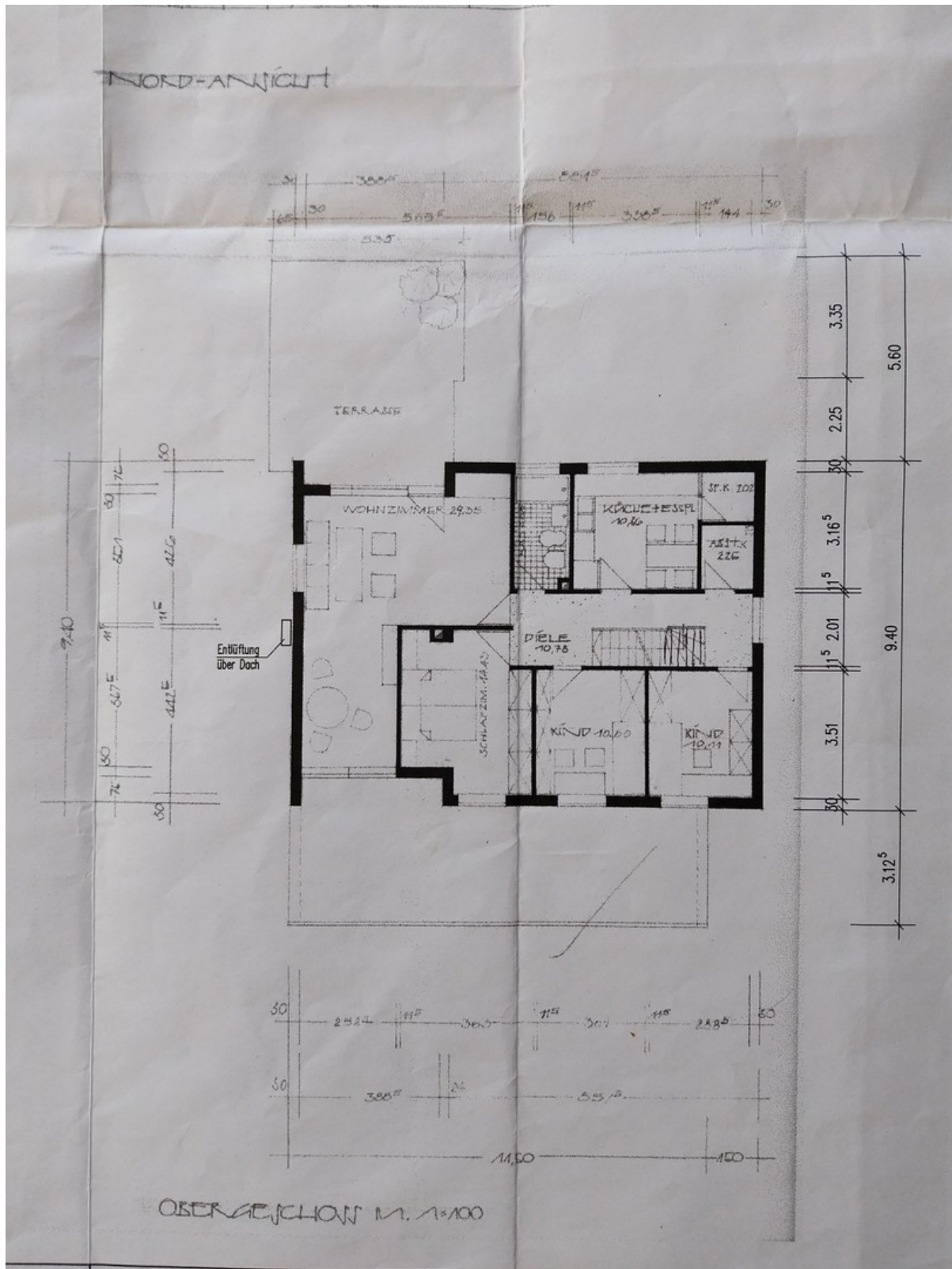


Lager/Keller



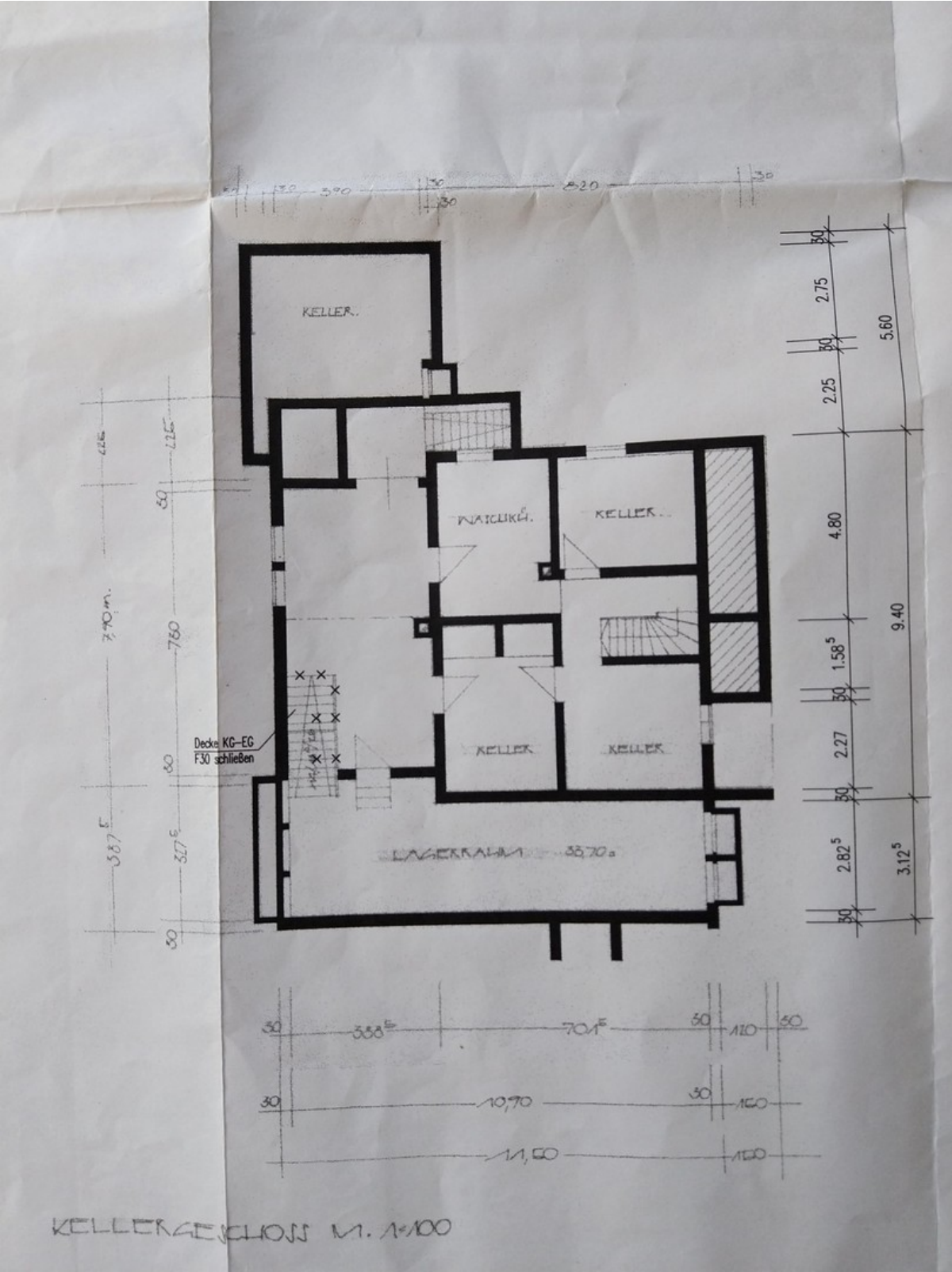
Lager/Keller

Exposé - Grundrisse



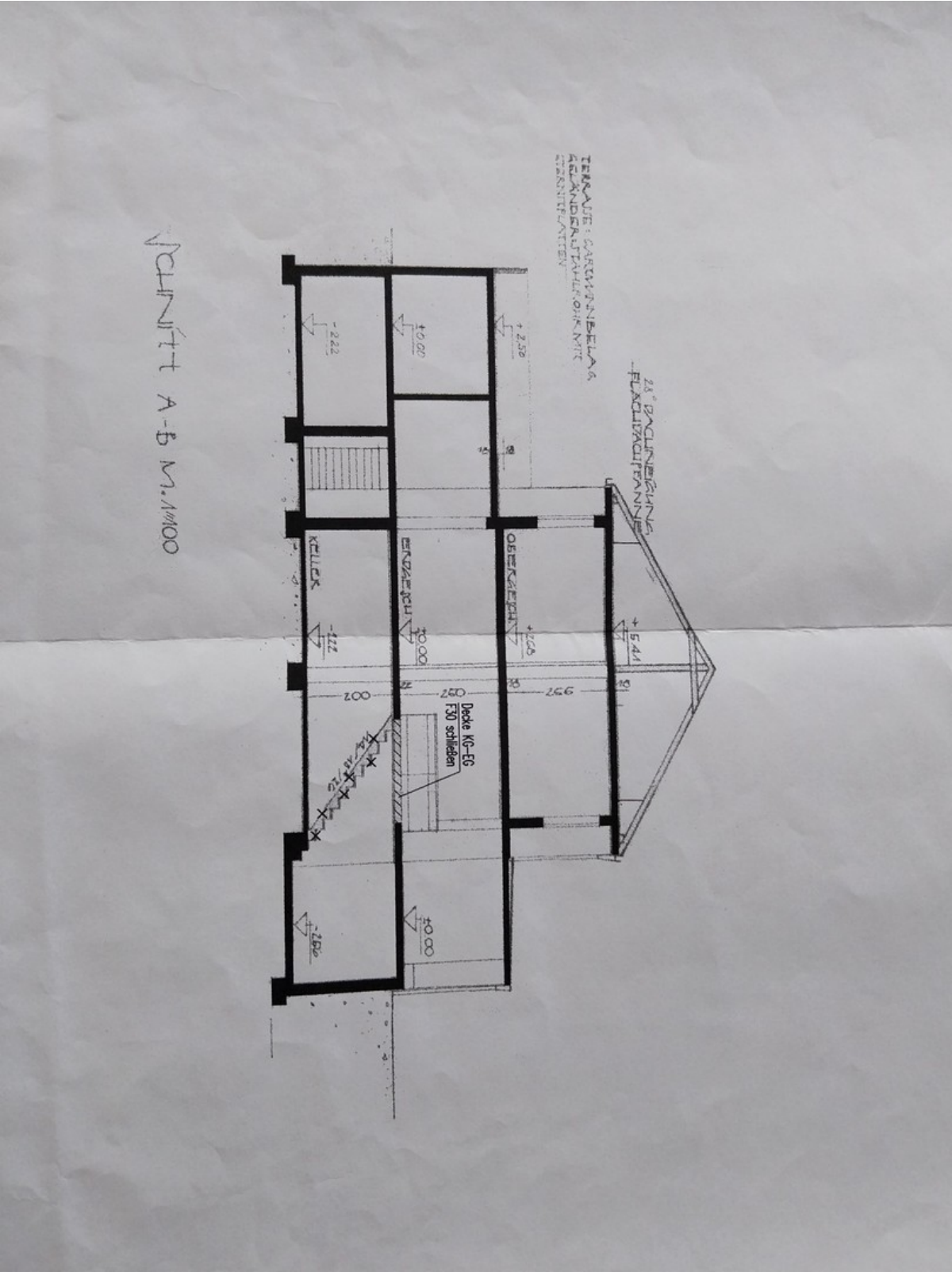
Wohnung 1. OG

Exposé - Grundrisse



Lager - Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Schnitt