

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Germering

Energetisch saniertes "A" - Wohn- und Geschäftshaus mit drei Mieteinheiten



Objekt-Nr. OM-329472

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.690.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Thomas Willy

82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Gesamtfläche	326,00 m ²
Etagen	2	Garagen	1
Wohnfläche	106,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m ²	5.981,00 €	Nettomiete Ist	56.400
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	29,96
Modernisierung Jahr	2022	BK umgelegt	7.165 €
Zustand	modernisiert	Anzahl Einheiten	3
Gewerbefläche	220,00 m ²		

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, 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
- + 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. Damit hat diese Immobilie die neuen Forderungen der EU erfüllt und ist ein sicheres und kalkulierbares Investment.

Energetisch nicht sanierte Objekte stellen aufgrund der aktuell hohen Investitionskosten ein wirtschaftliches Risiko dar.

Denn ab dem 29. Mai 2026 wird der Energieausweis in Deutschland und der EU grundlegend erneuert, basierend auf der überarbeiteten EU-Gebäuderichtlinie (EPBD). Für nicht sanierte Immobilien bedeutet dies mehr Transparenz, einen höheren Druck zur energetischen Modernisierung und ein potenziell sinkender Marktwert.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad

Sonstiges

Zukunftsicher da unabhängig von fossilen Brennstoffen, kostspielige energetische Sanierungen müssen nicht mehr getätigt werden.

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



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

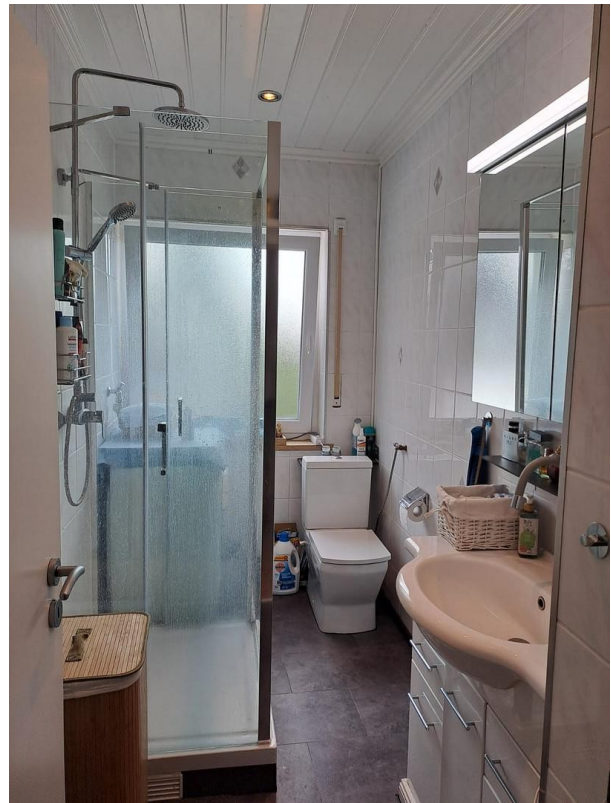
Exposé - Galerie



2. Kinderzimmer 1. OG



Flur 1. OG



Duschbad mit WC 1. OG

Exposé - Galerie



Aufgang Dachboden 1. OG



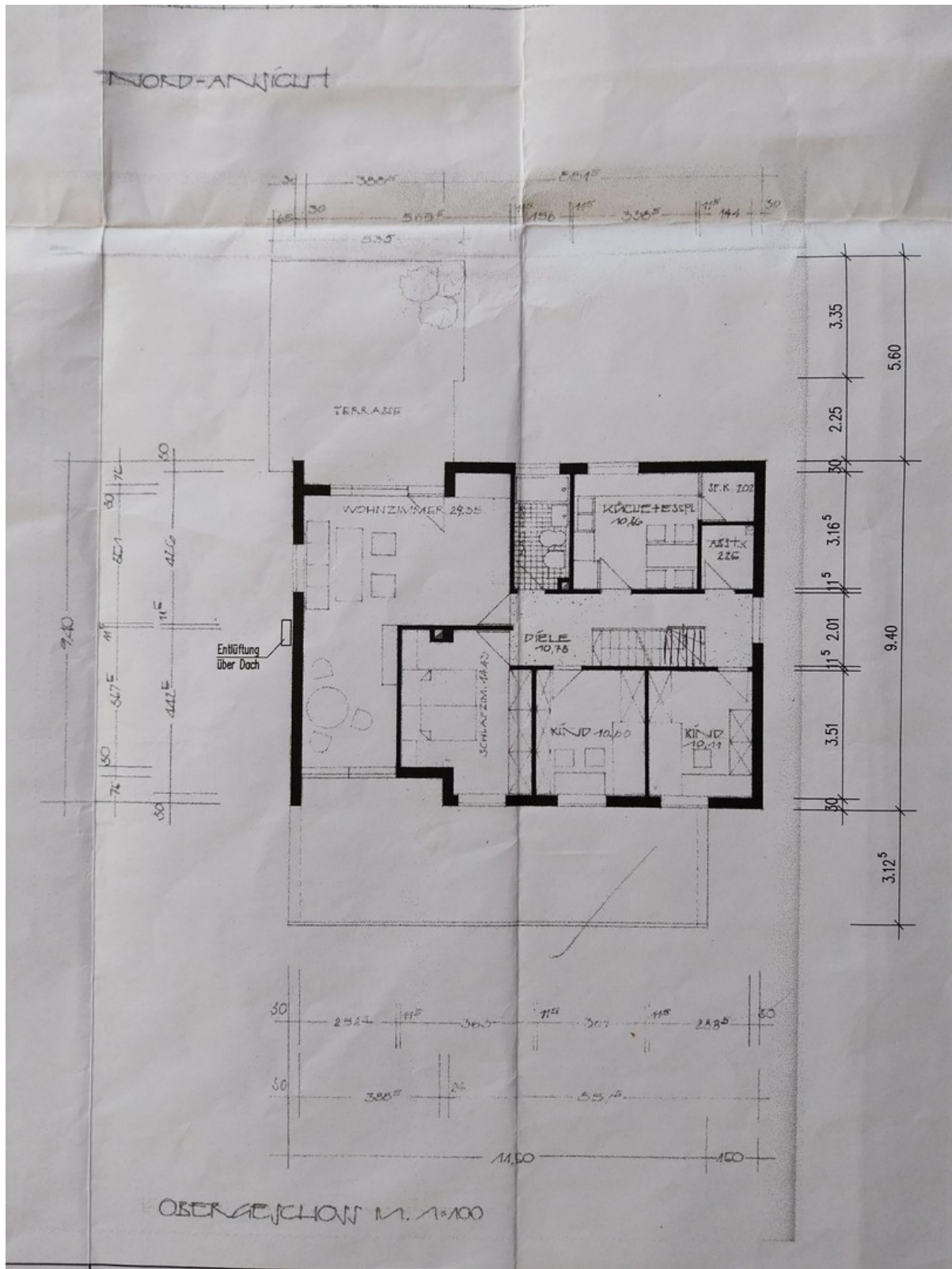
Wärmepumpe im Keller

Exposé - Galerie



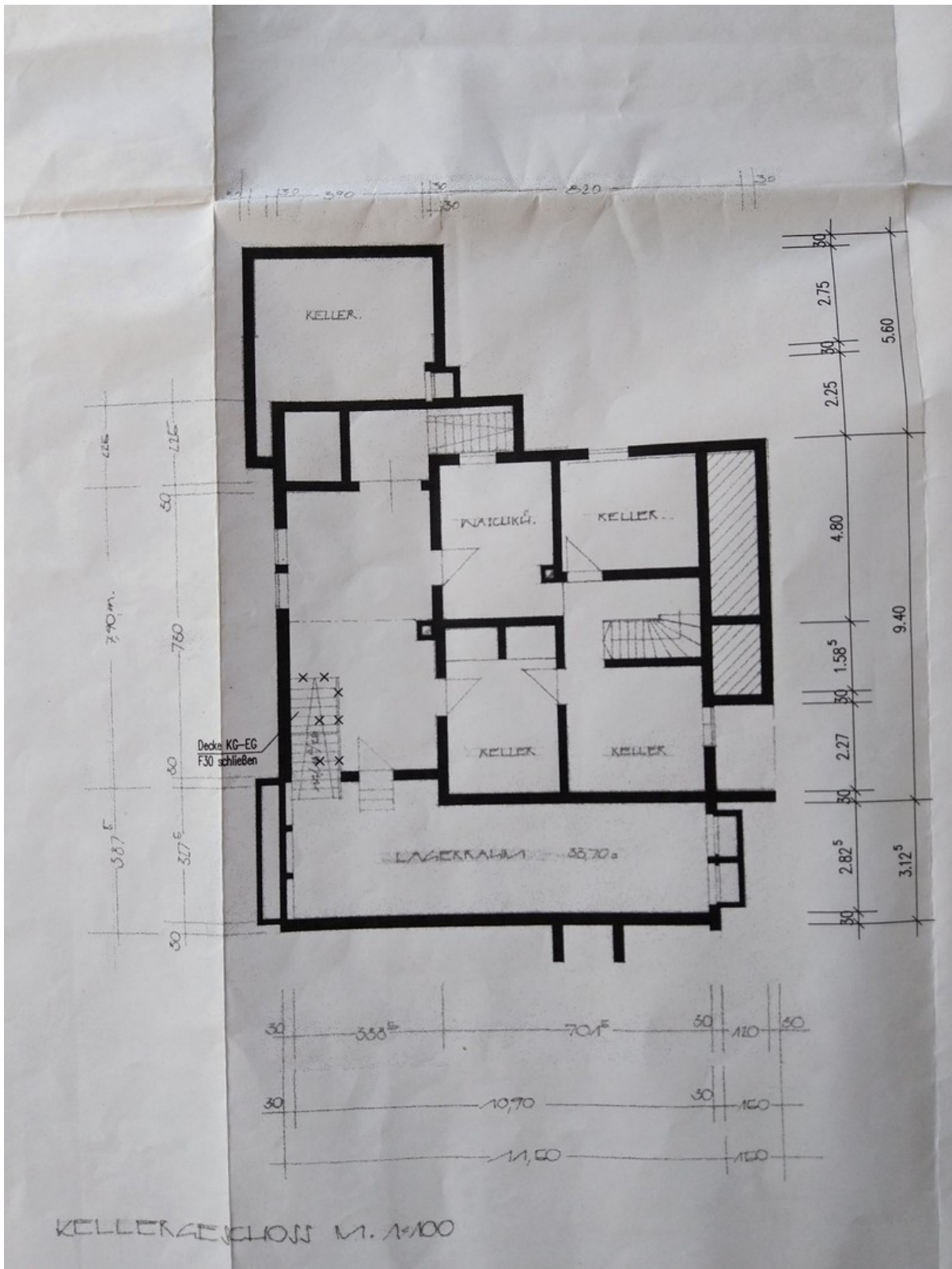
Lager mit Dusche

Exposé - Grundrisse



Wohnung 1. OG

Exposé - Grundrisse



Lager - Kellergeschoss

