Bechhofen

Attractive residential and commercial building with further expansion potential

Property ID: 25208659



PURCHASE PRICE: 539.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 232 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 982 m²

Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

At a glance

Property ID	25208659
Living Space	ca. 232 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bathrooms	3
Year of construction	1900
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	539.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 600 m²
Commercial space	ca. 204 m²
Rentable space	ca. 436 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	25.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	222.2 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

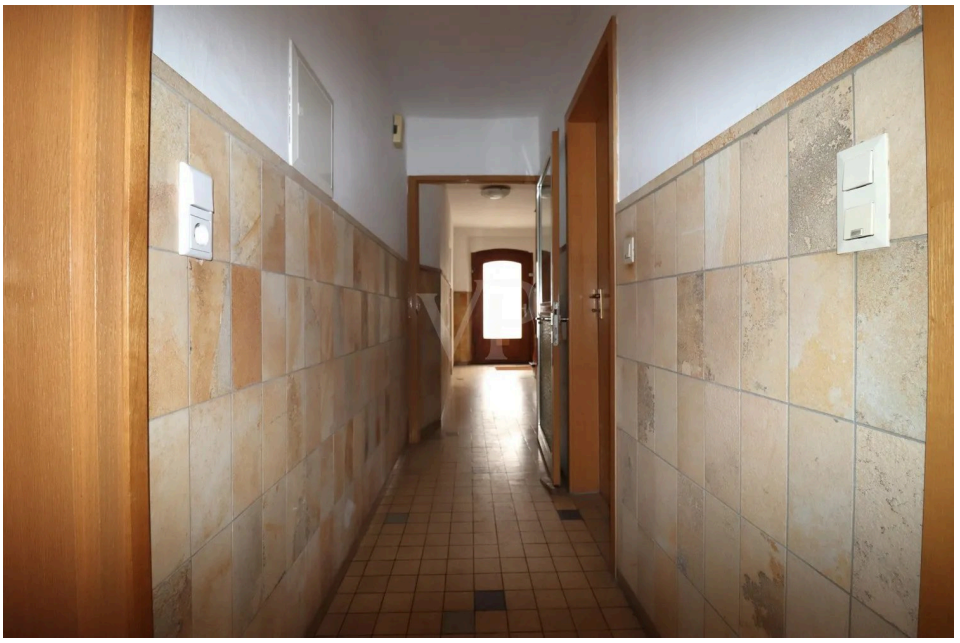
The property





Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

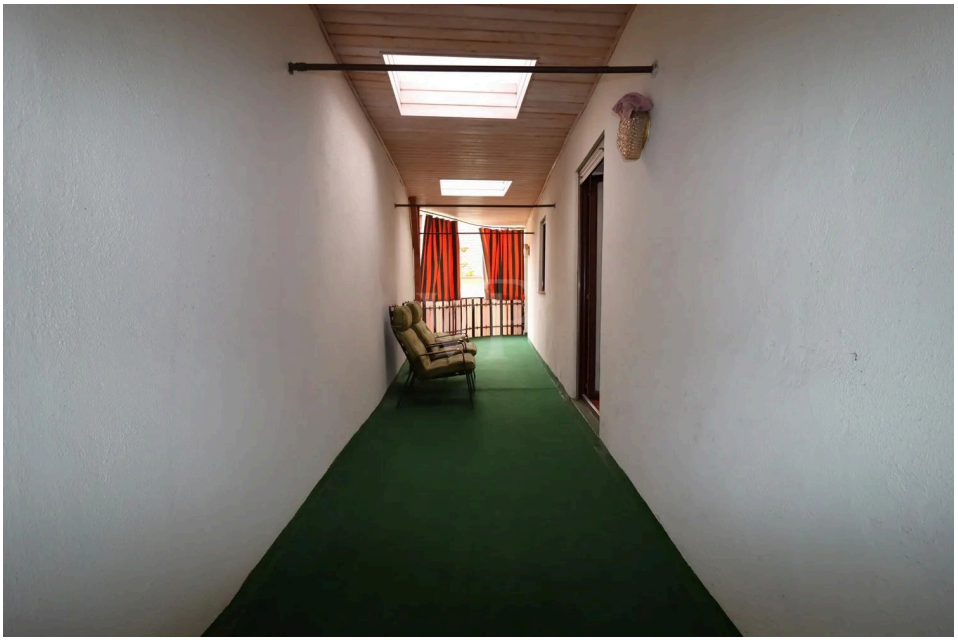
The property





Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

The property





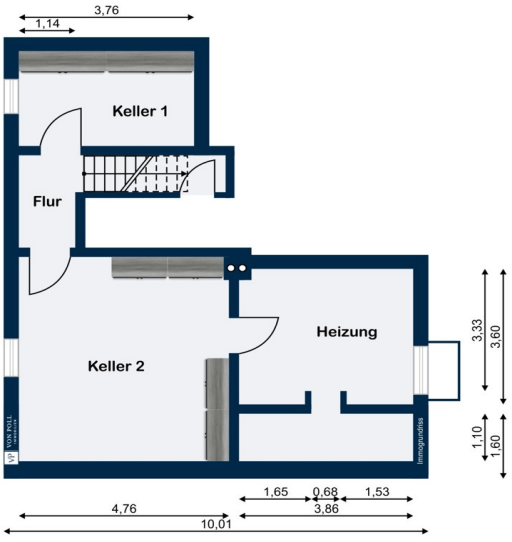
Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

The property



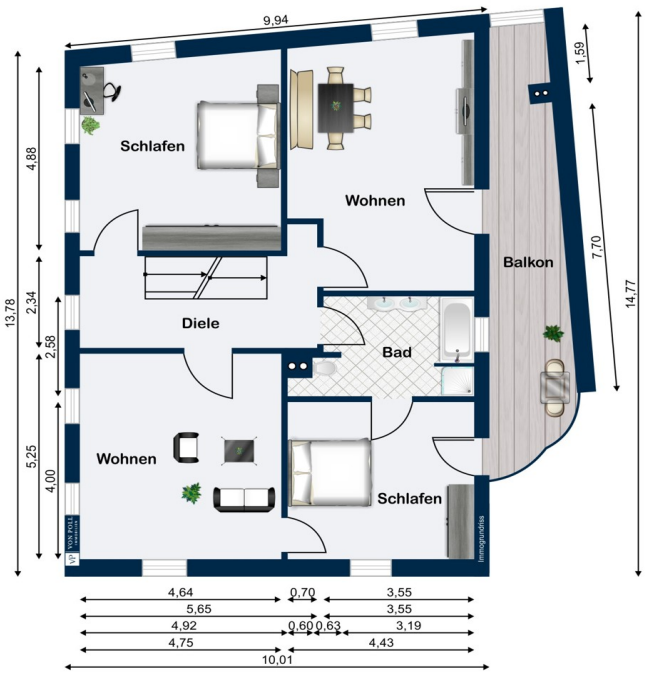
Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

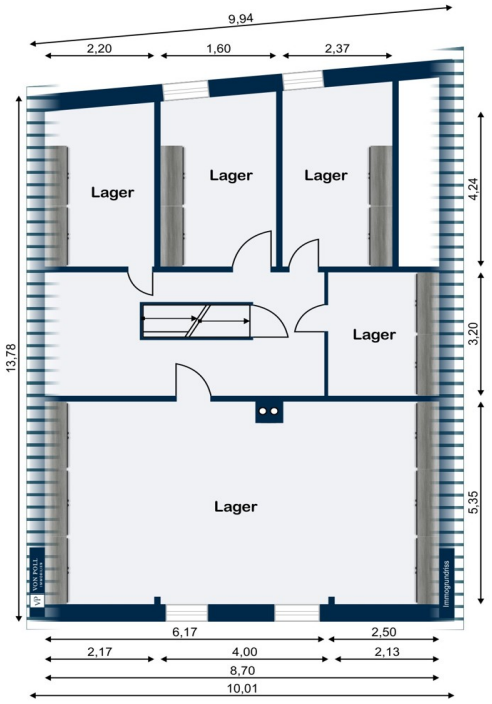
Floor plans

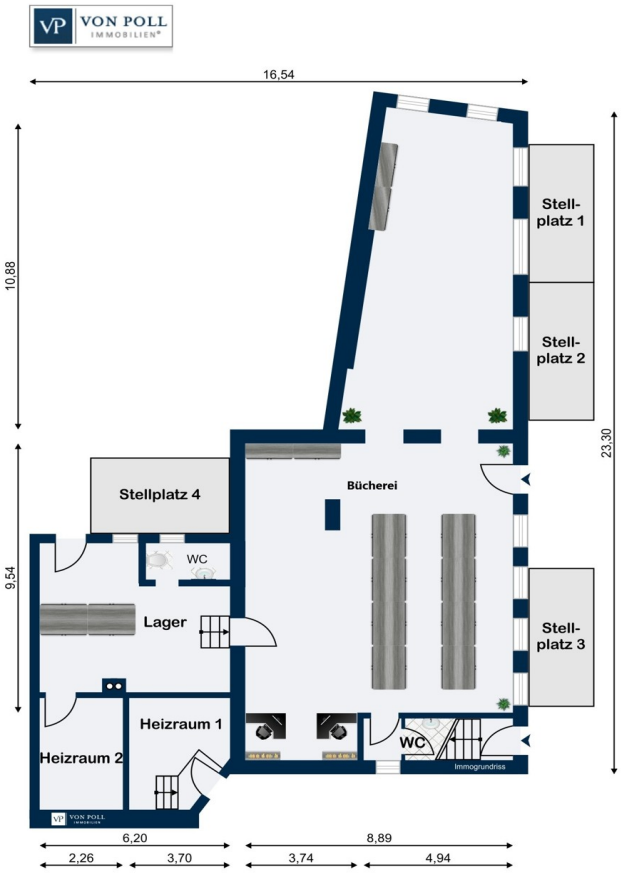


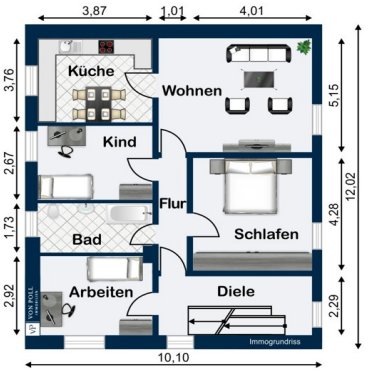

Abst.
Bad
Flur
Atelier
Küche
Garage

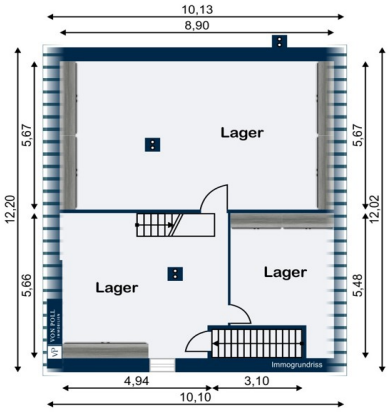
VON POLL
IMMOBILIEN®




9,94
2,20
1,60
2,37
Lager
Lager
Lager
Lager
Lager
13,78
4,24
3,20
5,35
6,17
2,50
2,17
4,00
2,13
8,70
10,01


VON POLL
IMMOBILIEN®
16,54
10,88
9,54
23,30
Stell-
platz 1
Stell-
platz 2
Stell-
platz 3
Stellplatz 4
Bücherei
WC
Lager
Heizraum 1
Heizraum 2
WC
Immogrundriss
6,20
8,89
2,26
3,70
3,74
4,94


3,87
1,01
4,01
3,76
2,67
1,73
2,92
5,15
12,02
4,28
2,29
Küche
Wohnen
Kind
Flur
Bad
Schlafen
Arbeiten
Diele
Immogrundriss
10,10



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

A first impression

This spacious and well-maintained property offers a unique combination of residential and commercial space, providing diverse usage possibilities. Three buildings are spread across a plot of approximately 982 m², comprising two residential units, an established commercial unit, a workshop, and additional development potential. The main building contains the owner-occupied, 5-room residential unit. Spanning two floors, this unit offers approximately 146 m² of living space, providing ample room for the whole family. The ground floor features a studio, a spacious eat-in kitchen, a shower room, and a practical pantry. Four well-proportioned rooms, a second bathroom, and a balcony on the upper floor offer further living comfort. The attic is currently unfinished and used for storage – an ideal opportunity to create additional living space. The basement of the main building provides further storage space. The ground floor of the annex houses the approximately 204 m² commercial unit. This unit connects the ground floors of the two residential buildings and is currently reliably leased to the local library. The second residential unit on the upper floor of the house offers approximately 86 m² of living space and features four versatile rooms, a kitchen, a bathroom, a living area, and a balcony. This unit is currently reliably rented. The attic of the adjacent building is also unfinished and currently serves as storage space for the apartment on the upper floor. Each residential and commercial unit is heated by its own gas boiler. Separate meters for electricity and water billing are also installed. A particular highlight is the workshop with a pit located at the rear of the property. It offers various uses, whether as a hobby mechanic's workshop or storage space for a trades business. Renting out covered parking spaces for motorhomes or classic cars is also conceivable. Tucked away behind the workshop is the almost completely private garden. Here, gardening enthusiasts can fulfill their dream of having their own garden. Four outdoor parking spaces and the courtyard of the property are available for parking your car. Additionally, the small extension at the driveway can be used as a garage. With its combination of residential, commercial, and expansion potential, this property represents an attractive investment – whether for personal use, as a multi-generational home, or as an investment property. Currently, two of the three units are rented. We would be happy to provide information about the current rental income in a personal consultation. This exceptional property will impress you. See for yourself this rare opportunity. We would be pleased to arrange a personal viewing appointment. Please send us a completed contact request via email. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

Details of amenities

Die Highlights im Überblick:
- Großzügiges Anwesen
- Lage im Sanierungsgebiet
- Stadtkern von Bechhofen (Mischgebiet)
- Haupthaus mit Segmentbogenfenster und Fensterläden
- Ca. 982 m² Grundstück
- Ca. 232 m² Wohnfläche
- Ca. 204 m² Gewerbefläche
- Ausbaureserve auf den Spitzböden
- Werkstatt mit weiteren Gestaltungsmöglichkeiten

Wichtige Eckdaten:
- 1990 Umbau der Ladeneinheit von Werkstatt zu Einzelhandel
- 1990 Austausch der Fenster im Nebenhaus
- 1996 Austausch der Fenster im Haupthaus
- 1999 Neueindeckung Dach Haupthaus + Schädlingsuntersuchung
- 2003 Erneuerung des Innenhofs inkl. Kanalsanierung
- 2007 Pflaster Eingangsbereich zur Bücherei
- 2008 Neueindeckung Dach Nebenhaus
- 2022 Erneuerung der Gastherme in der Mietswohnung
- 2023 Erneuerung der Gasthermen im Haupthaus und der Gewerbeeinheit

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

All about the location

Bechhofen, eine charmante Marktgemeinde im mittelfränkischen Landkreis Ansbach, besticht durch ihre idyllische Lage inmitten der malerischen Landschaft des Fränkischen Seenlands. Mit rund 6.500 Einwohnern bietet der Ort eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Die Gemeinde ist weit über die Region hinaus als Zentrum der Pinsel- und Bürstenherstellung bekannt und blickt auf eine lange Handwerkstradition zurück. Neben der wirtschaftlichen Bedeutung punktet Bechhofen mit einer hohen Lebensqualität, geprägt durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen.

Verkehrstechnisch ist Bechhofen gut angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B13 und B470 erreicht man schnell die Städte Ansbach, Gunzenhausen und Feuchtwangen. Die Autobahnen A6 und A7 sind ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar, wodurch auch Pendler von einer bequemen Anbindung profitieren.

Erholungssuchende und Naturliebhaber kommen in der Umgebung von Bechhofen voll auf ihre Kosten. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch die reizvolle fränkische Landschaft, während das nahe Fränkische Seenland mit seinen Badeseen und Freizeitangeboten ein beliebtes Ausflugsziel darstellt.

Bechhofen vereint Tradition und Moderne und bietet seinen Bewohnern ein attraktives Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 222.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25208659 - 91572 Bechhofen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com