Bechhofen

Atractivo edificio residencial y comercial con mayor potencial de expansión.

Número de propiedad: 25208659



PRECIO DE COMPRA: 539.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 232 m^2 • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 982 m^2

Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

De un vistazo

Número de propiedad	25208659
Superficie habitable	ca. 232 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Baños	3
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	539.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 600 m²
Superficie comercial	ca. 204 m²
Superficie alquilable	ca. 436 m²
Características	Balcón

Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	25.02.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	222.2 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propiedad





Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propiedad





Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

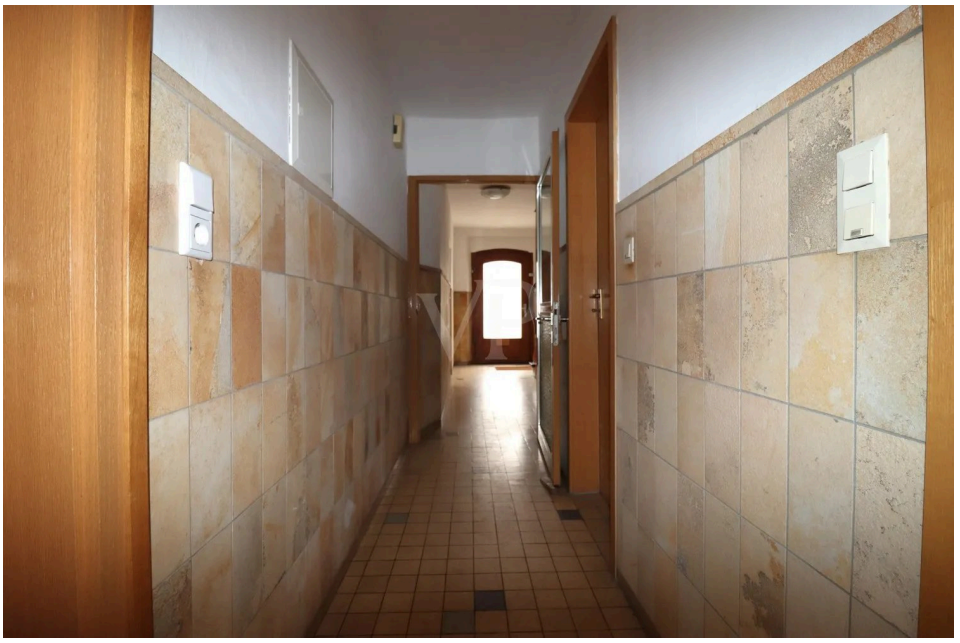
La propiedad

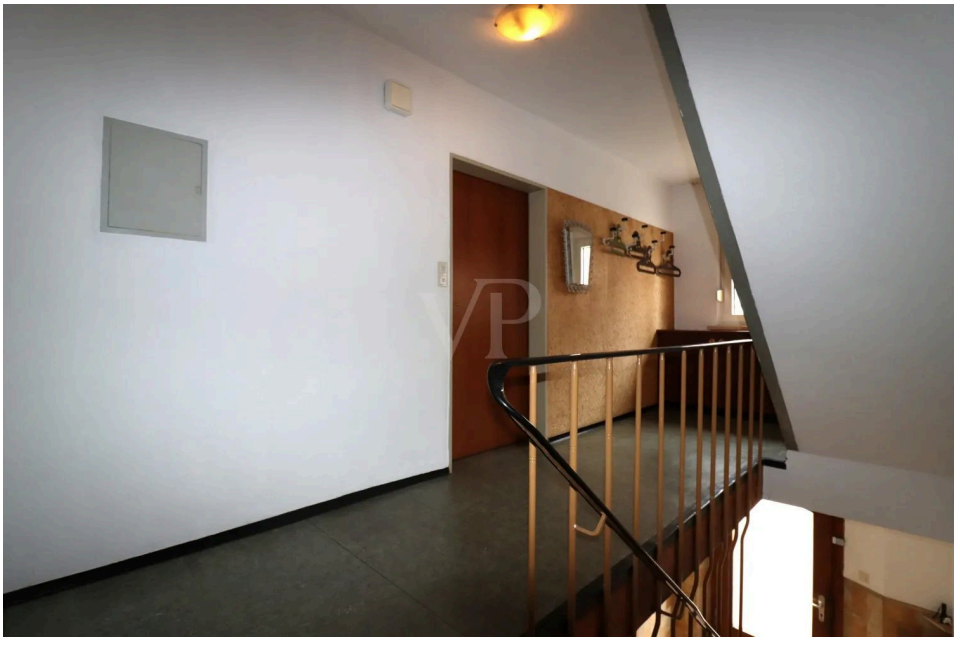




Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propiedad





Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

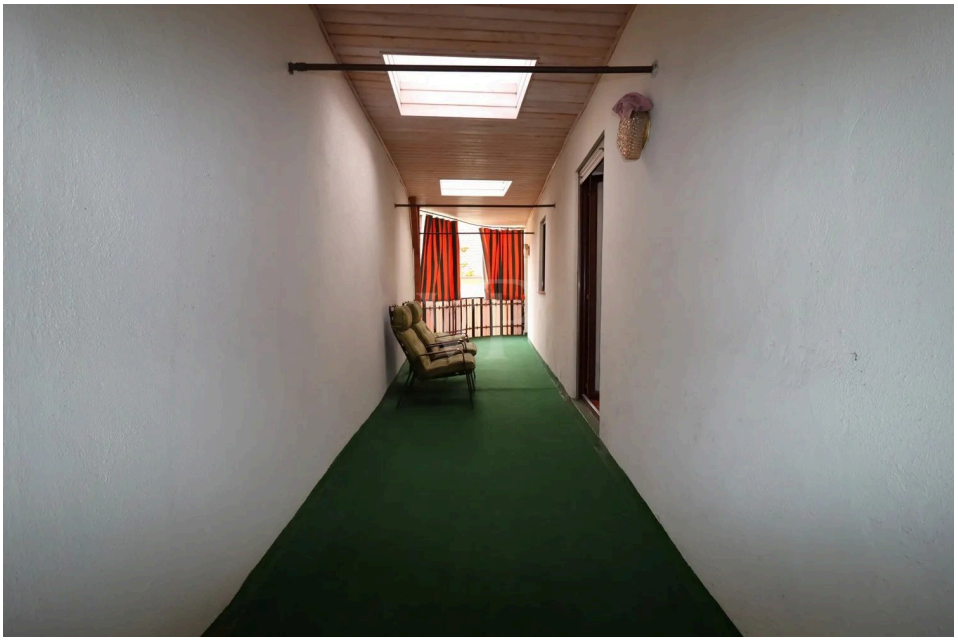
La propiedad





Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propiedad





Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propiedad





Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propiedad





Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propiedad





Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propiedad





Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propiedad





Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propiedad





Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propiedad





Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propiedad





Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propiedad





Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propiedad





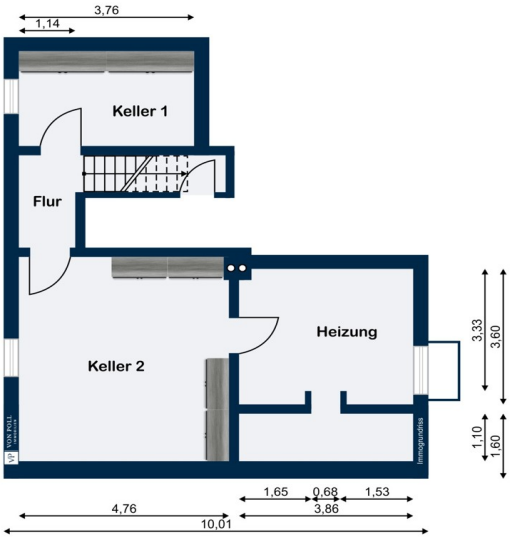
Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propiedad



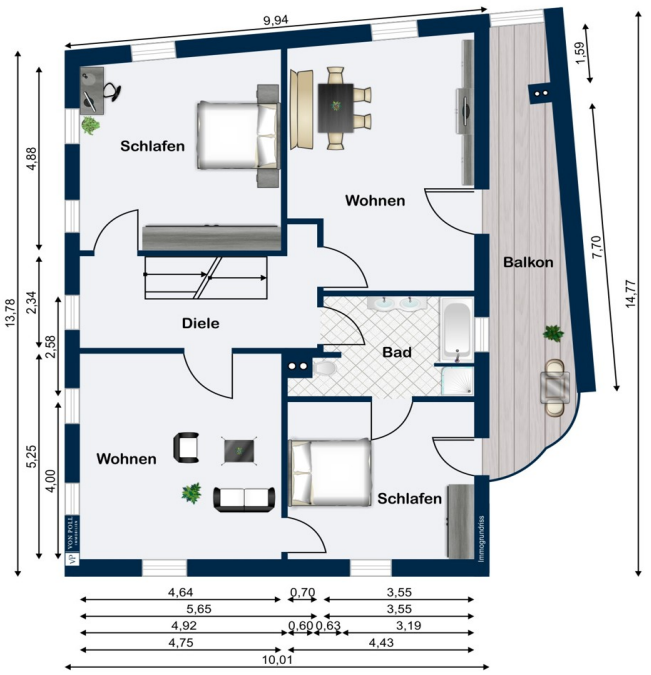
Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

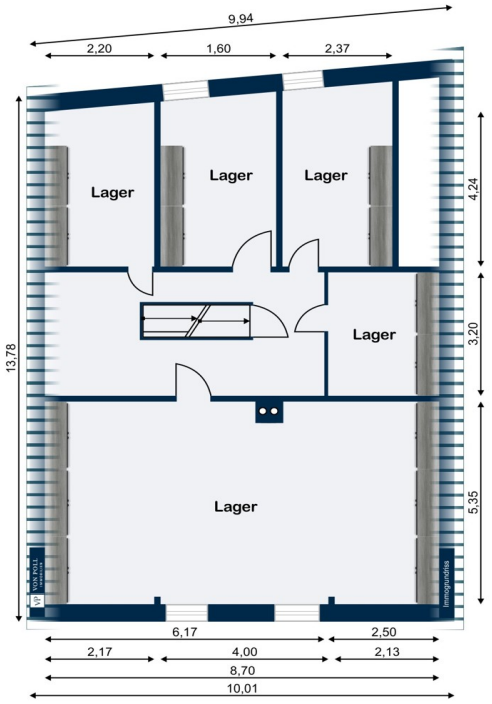
Planos de planta

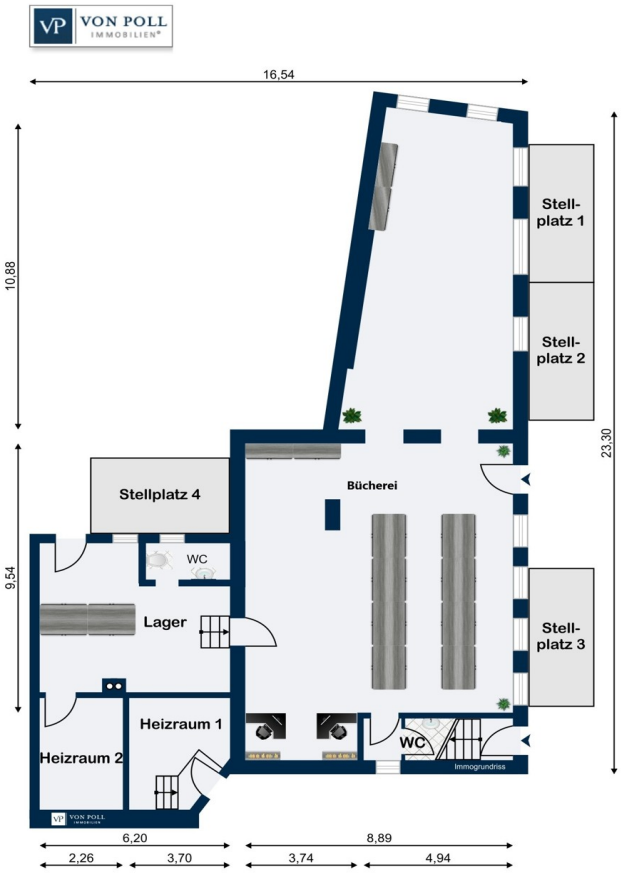


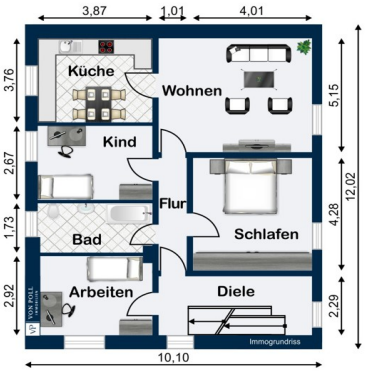

Abst.
Bad
Flur
Atelier
Küche
Garage

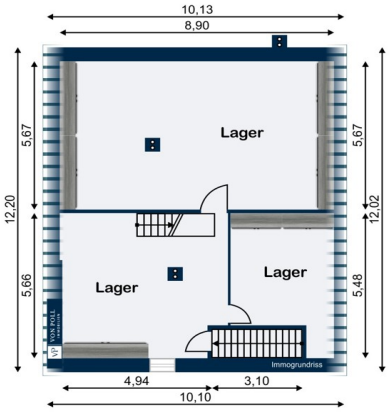
VON POLL
IMMOBILIEN®




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



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

Una primera impresión

Esta espaciosa y bien cuidada propiedad ofrece una combinación única de espacio residencial y comercial, con diversas posibilidades de uso. Tres edificios se distribuyen en una parcela de aproximadamente 982 m², que comprende dos unidades residenciales, un local comercial consolidado, un taller y potencial de desarrollo adicional. El edificio principal alberga la unidad residencial de 5 habitaciones, ocupada por los propietarios. Distribuida en dos plantas, esta unidad ofrece aproximadamente 146 m² de espacio habitable, ofreciendo amplio espacio para toda la familia. La planta baja cuenta con un estudio, una espaciosa cocina-comedor, un baño con ducha y una práctica despensa. Cuatro habitaciones bien proporcionadas, un segundo baño y un balcón en la planta superior ofrecen mayor comodidad. El ático está actualmente sin terminar y se utiliza como almacén, una oportunidad ideal para crear espacio habitable adicional. El sótano del edificio principal ofrece más espacio de almacenamiento. La planta baja del anexo alberga el local comercial de aproximadamente 204 m². Esta unidad conecta las plantas bajas de los dos edificios residenciales y actualmente está alquilada a la biblioteca local. La segunda vivienda, ubicada en la planta superior de la casa, ofrece aproximadamente 86 m² de espacio habitable y cuenta con cuatro habitaciones versátiles, cocina, baño, sala de estar y balcón. Actualmente, esta vivienda se alquila de forma estable. El ático del edificio adyacente también está sin terminar y actualmente sirve como trastero para el apartamento de la planta superior. Cada vivienda y local comercial cuenta con su propia caldera de gas. También se han instalado contadores independientes para la facturación de electricidad y agua. Un punto destacado es el taller con foso situado en la parte trasera de la propiedad. Ofrece diversos usos, desde taller mecánico aficionado hasta almacén para un negocio. También se pueden alquilar plazas de aparcamiento cubiertas para autocaravanas o coches clásicos. Tras el taller se encuentra el jardín, casi completamente privado. Aquí, los amantes de la jardinería pueden cumplir el sueño de tener su propio jardín. Cuatro plazas de aparcamiento exterior y el patio de la propiedad están disponibles para aparcar el coche. Además, la pequeña extensión junto a la entrada se puede utilizar como garaje. Con su combinación de potencial residencial, comercial y de expansión, esta propiedad representa una inversión atractiva, ya sea para uso personal, como vivienda multigeneracional o como inversión. Actualmente, dos de las tres unidades están alquiladas. Con gusto le informaremos sobre los ingresos actuales por alquiler en una consulta personal. Esta excepcional propiedad le impresionará. Consúltenos esta oportunidad única. Con gusto concertaremos una visita personal. Envíenos una solicitud de contacto completa por correo electrónico. Esperamos su contacto.

Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25208659 - 91572 Bechhofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com