Bechhofen

Immeuble résidentiel et commercial attrayant avec un potentiel d'expansion supplémentaire

CODE DU BIEN: 25208659



PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 232 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 982 m²

CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208659
Surface habitable	ca. 232 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Salles de bains	3
Année de construction	1900
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	539.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 600 m²
Espace commercial	ca. 204 m²
Espace locatif	ca. 436 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	222.2 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

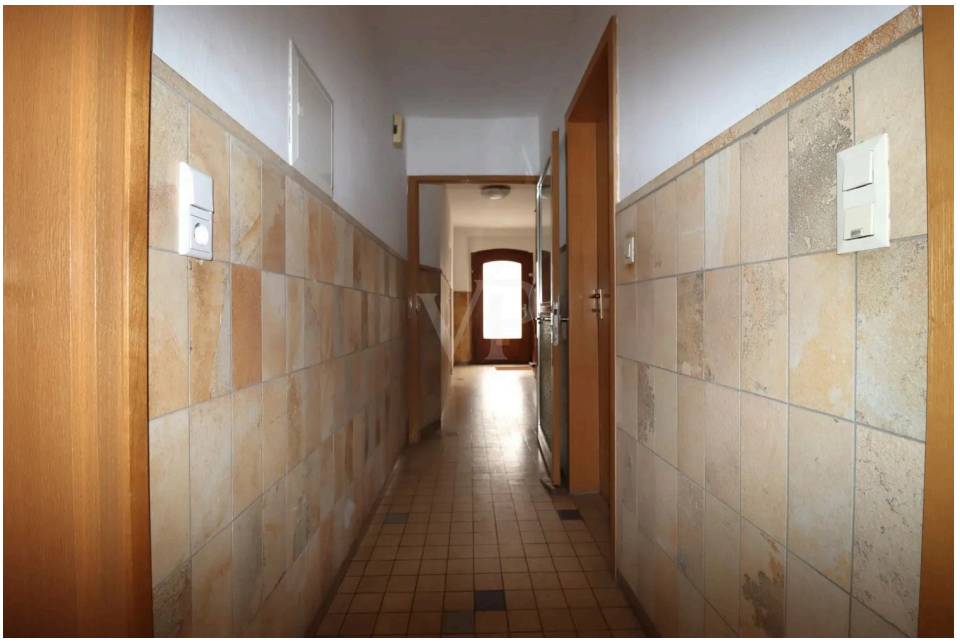
La propriété





CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

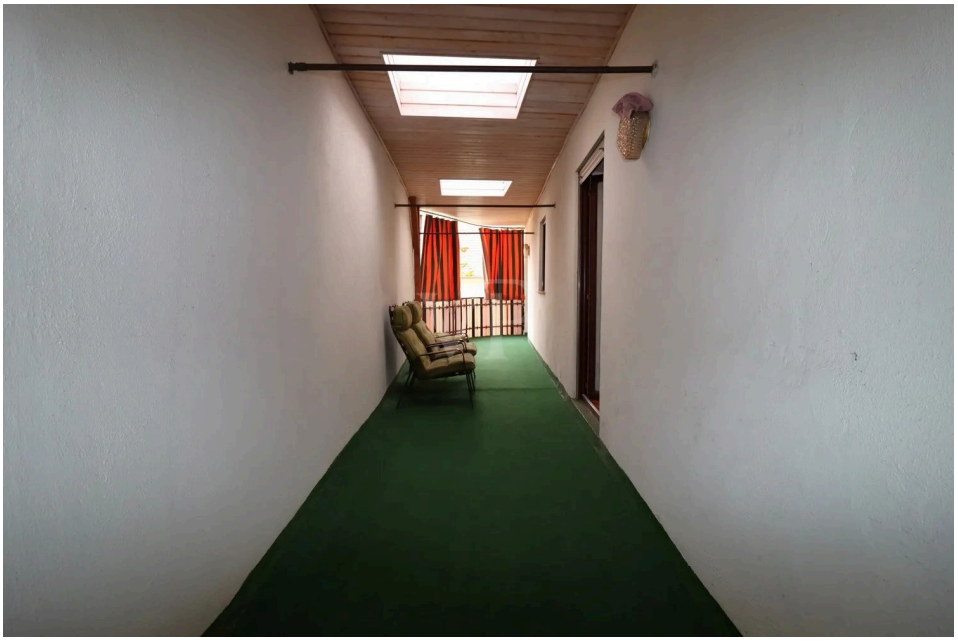
La propriété





CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propriété





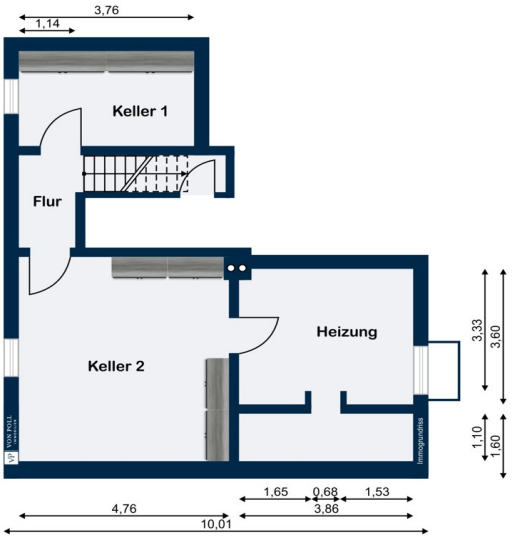
CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

La propriété



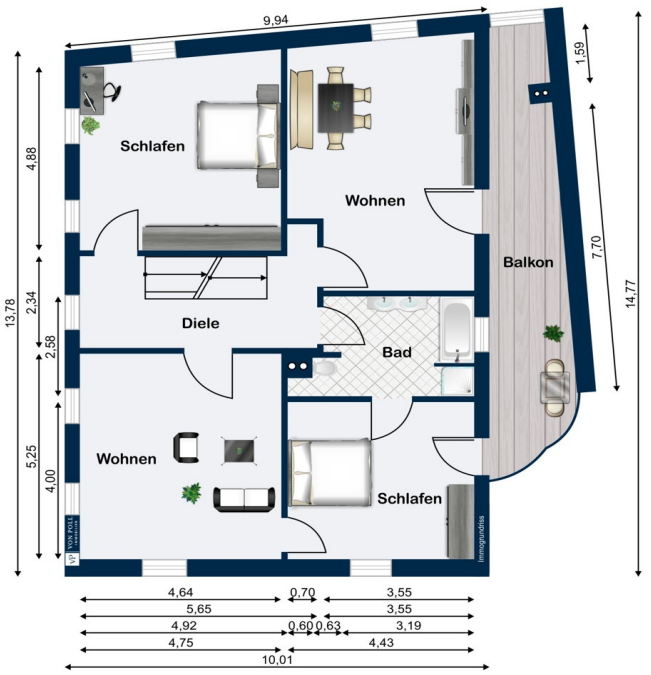
CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

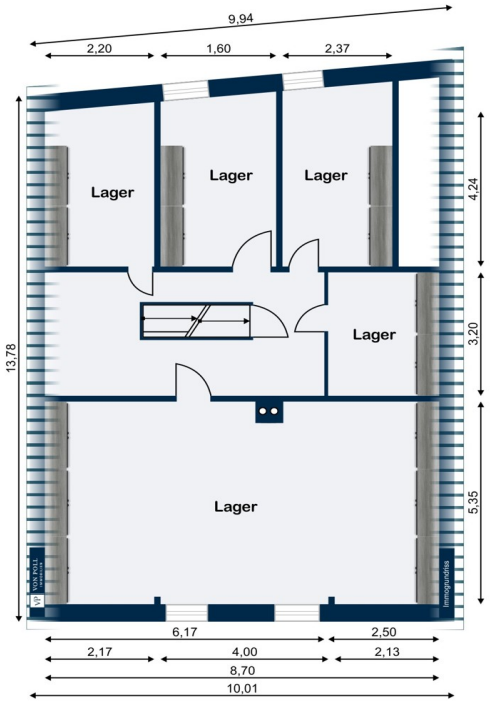
Plans d'étage

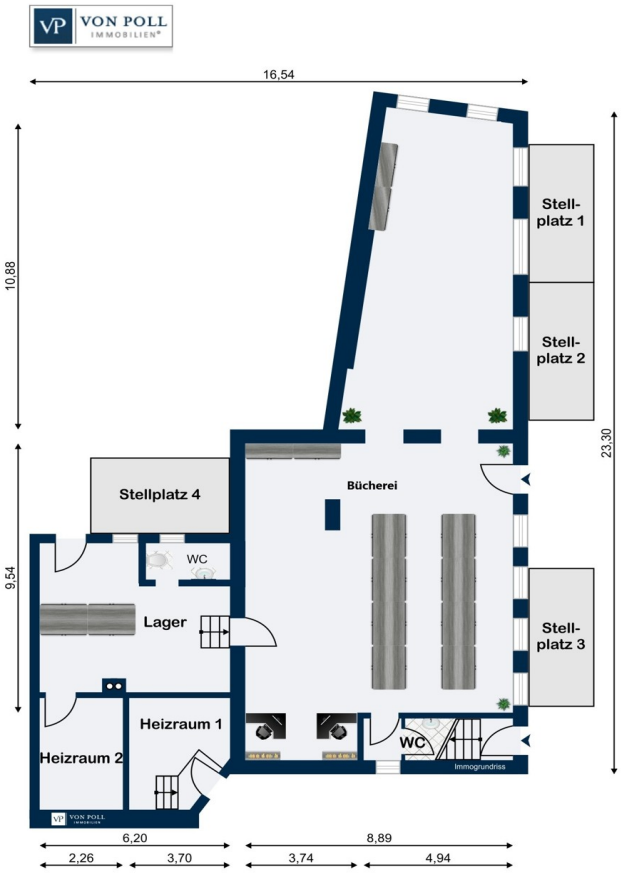


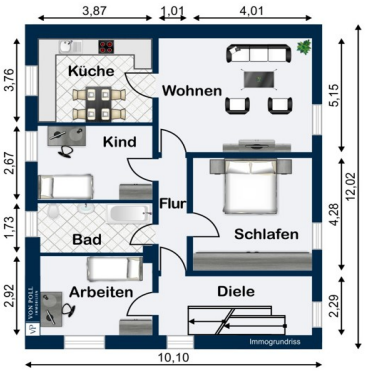

Abst.
Bad
Flur
Atelier
Küche
Garage

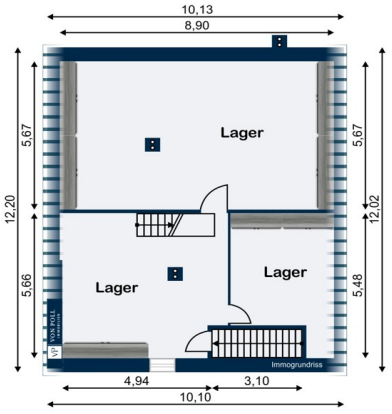
VON POLL
IMMOBILIEN®




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



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

Une première impression

Cette propriété spacieuse et bien entretenue offre une combinaison unique d'espaces résidentiels et commerciaux, offrant ainsi de multiples possibilités d'aménagement. Trois bâtiments sont répartis sur un terrain d'environ 982 m², comprenant deux logements, un local commercial existant, un atelier et un potentiel de développement supplémentaire. Le bâtiment principal abrite le logement de 5 pièces occupé par son propriétaire. Réparti sur deux étages, ce logement offre environ 146 m² de surface habitable, offrant un espace généreux pour toute la famille. Le rez-de-chaussée comprend un studio, une cuisine dînatoire spacieuse, une salle d'eau et un cellier pratique. À l'étage, quatre chambres aux proportions harmonieuses, une deuxième salle de bains et un balcon offrent un confort de vie accru. Le grenier, actuellement non aménagé et utilisé comme espace de stockage, représente une opportunité idéale pour créer un espace habitable supplémentaire. Le sous-sol du bâtiment principal offre un espace de stockage supplémentaire. Le rez-de-chaussée de l'annexe abrite le local commercial d'environ 204 m². Ce local relie les rez-de-chaussée des deux bâtiments résidentiels et est actuellement loué à la bibliothèque municipale. Le second logement, situé à l'étage, offre environ 86 m² de surface habitable et comprend quatre pièces polyvalentes, une cuisine, une salle de bains, un séjour et un balcon. Ce logement est actuellement loué. Les combles du bâtiment adjacent, non aménagés, servent actuellement d'espace de rangement pour l'appartement du premier étage. Chaque logement et local commercial est chauffé par sa propre chaudière à gaz. Des compteurs séparés pour l'électricité et l'eau sont également installés. L'atelier avec fosse, situé à l'arrière de la propriété, constitue un atout majeur. Il offre de multiples possibilités d'aménagement : atelier de mécanique amateur, espace de stockage pour une activité artisanale, ou encore location d'emplacements de parking couverts pour camping-cars ou voitures de collection. Derrière l'atelier se trouve un jardin quasi entièrement privatif. Les passionnés de jardinage pourront y réaliser leur rêve. Quatre places de parking extérieures et la cour intérieure sont disponibles. De plus, la petite extension de l'allée peut servir de garage. Grâce à son potentiel résidentiel, commercial et d'expansion, cette propriété représente un investissement attractif, que ce soit pour un usage personnel, comme résidence multigénérationnelle ou comme bien locatif. Actuellement, deux des trois logements sont loués. Nous serions ravis de vous fournir des informations sur les revenus locatifs actuels lors d'un entretien personnalisé. Cette propriété exceptionnelle saura vous séduire. Saisissez cette opportunité rare ! Nous serions heureux d'organiser une visite. Veuillez nous envoyer une demande de contact dûment remplie par courriel. Nous avons hâte de vous lire.

CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25208659 - 91572 Bechhofen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com