Bechhofen

Ελκυστικό οικιστικό και εμπορικό κτίριο με δυνατότητα περαιτέρω επέκτασης

Αριθμός ακινήτου: 25208659



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 539.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 232 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 982 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208659
Επιφάνεια	ca. 232 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	8
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1900
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	539.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 600 m²
Εμπορικός χώρος	ca. 204 m²
Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 436 m²
Έπιπλα	Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	25.02.2035
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	222.2 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1900

Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

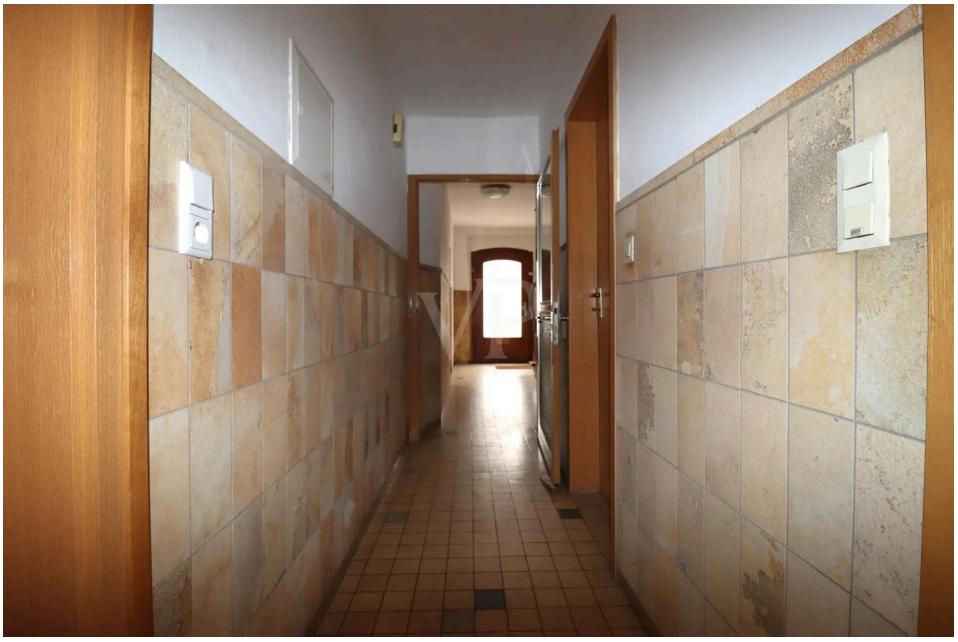
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

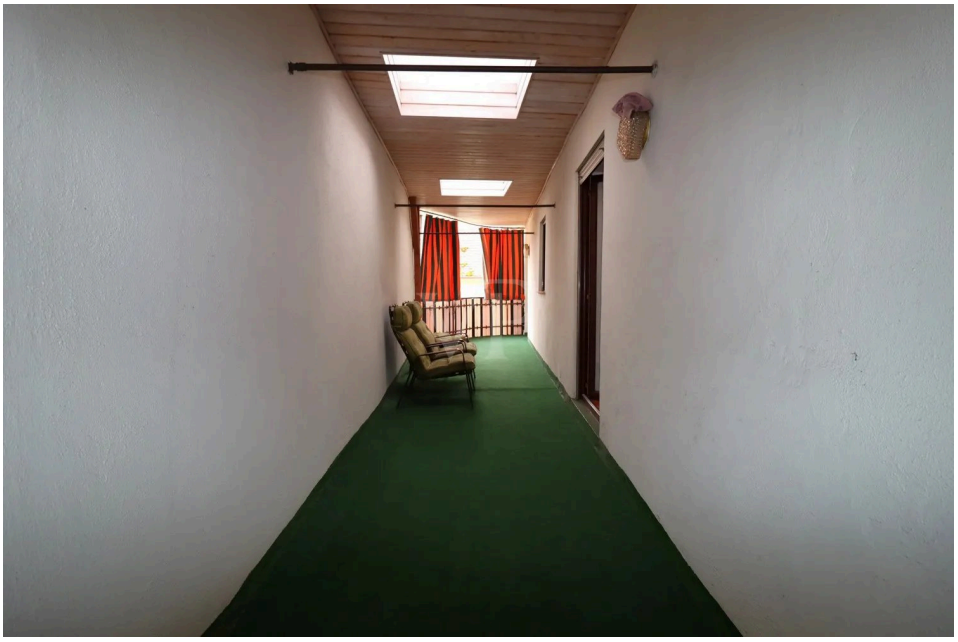
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Το ακίνητο





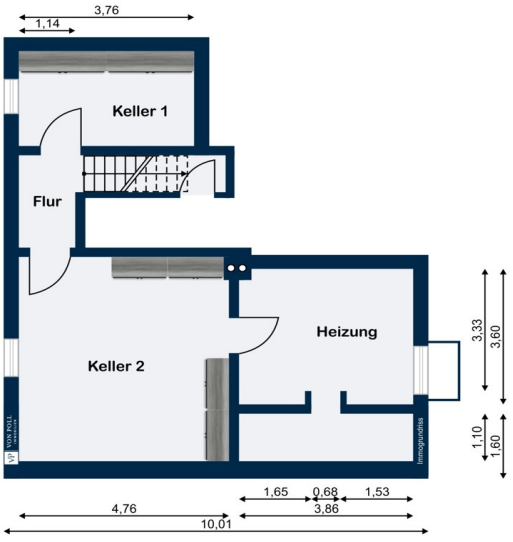
Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Το ακίνητο



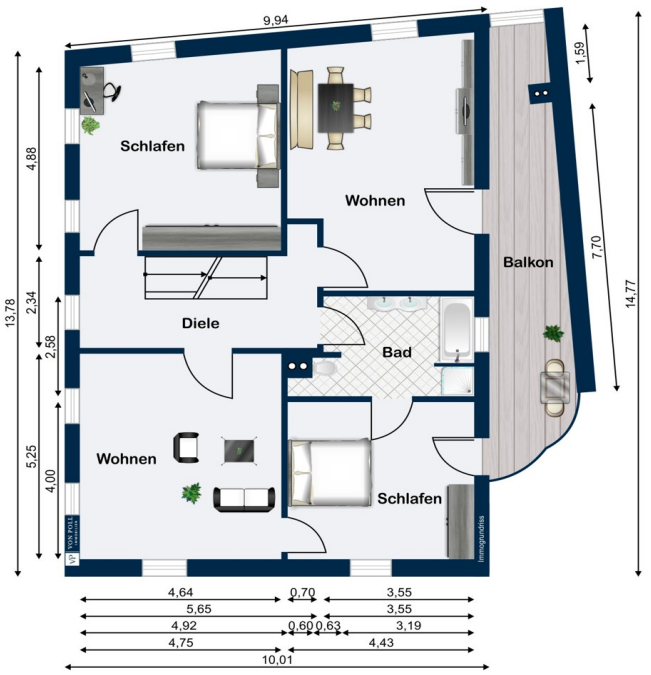
Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

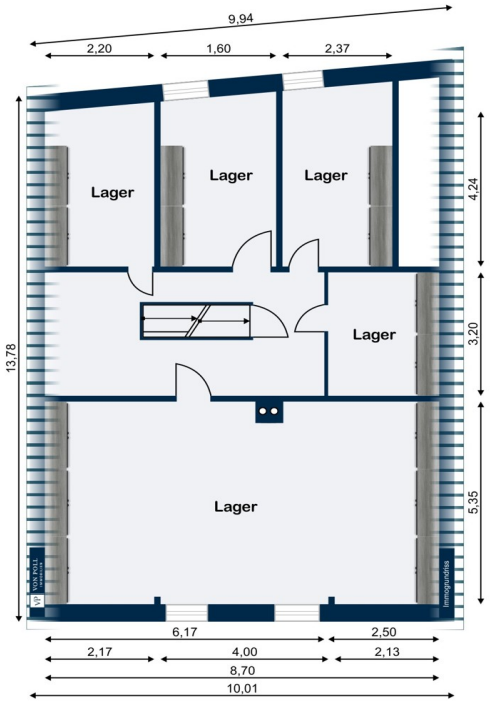
Κάτοψη

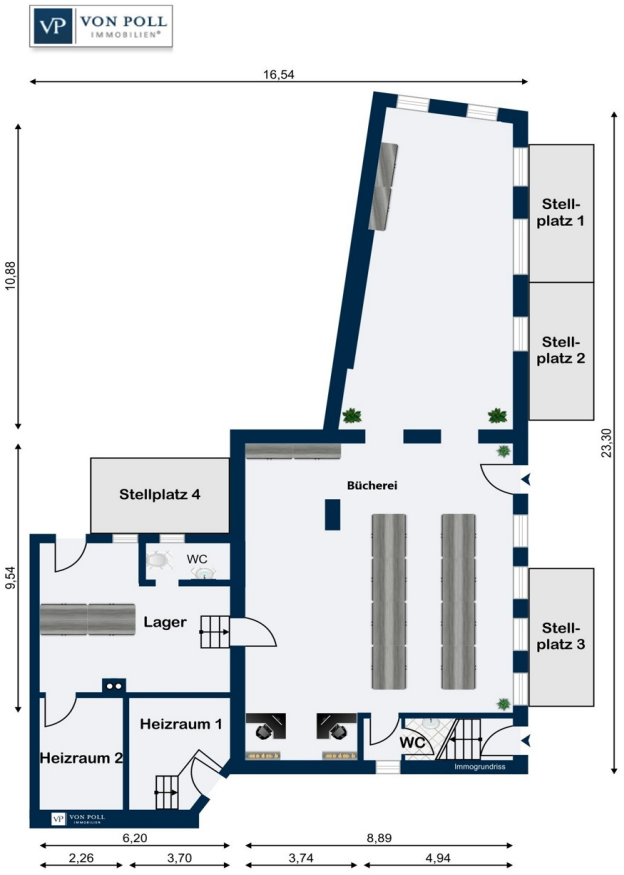


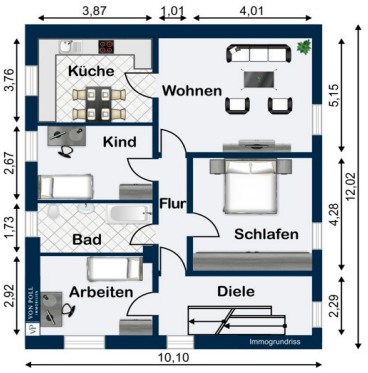

Abst.
Bad
Flur
Atelier
Küche
Garage

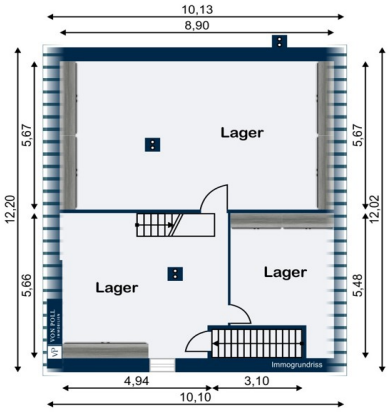
VON POLL
IMMOBILIEN®




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



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ευρύχωρο και καλοδιατηρημένο ακίνητο προσφέρει έναν μοναδικό συνδυασμό οικιστικού και επαγγελματικού χώρου, παρέχοντας ποικίλες δυνατότητες χρήσης. Τρία κτίρια εκτείνονται σε ένα οικόπεδο περίπου 982 τ.μ., που περιλαμβάνει δύο οικιστικές μονάδες, μια εδραιωμένη εμπορική μονάδα, ένα εργαστήριο και πρόσθετες δυνατότητες ανάπτυξης. Το κύριο κτίριο περιλαμβάνει την ιδιόκτητη οικιστική μονάδα 5 δωματίων. Εκτεινόμενη σε δύο ορόφους, αυτή η μονάδα προσφέρει περίπου 146 τ.μ. χώρου διαβίωσης, παρέχοντας άφθονο χώρο για όλη την οικογένεια. Το ισόγειο διαθέτει ένα στούντιο, μια ευρύχωρη κουζίνα με τραπεζαρία, ένα ντους και ένα πρακτικό ντουλάπι. Τέσσερα δωμάτια με καλές αναλογίες, ένα δεύτερο μπάνιο και ένα μπαλκόνι στον επάνω όροφο προσφέρουν επιπλέον άνεση διαβίωσης. Η σοφίτα είναι προς το παρόν ημιτελής και χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικός χώρος - μια ιδανική ευκαιρία για τη δημιουργία επιπλέον χώρου διαβίωσης. Το υπόγειο του κεντρικού κτιρίου παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Το ισόγειο του παραρτήματος στεγάζει την εμπορική μονάδα περίπου 204 τ.μ. Αυτή η μονάδα συνδέει τα ισόγεια των δύο οικιστικών κτιρίων και προς το παρόν είναι αξιόπιστα μισθωμένη στην τοπική βιβλιοθήκη. Η δεύτερη οικιστική μονάδα στον επάνω όροφο του σπιτιού προσφέρει περίπου 86 τ.μ. χώρου διαβίωσης και διαθέτει τέσσερα ευέλικτα δωμάτια, κουζίνα, μπάνιο, καθιστικό και μπαλκόνι. Αυτή η μονάδα ενοικιάζεται επί του παρόντος με αξιόπιστο τρόπο. Η σοφίτα του παρακείμενου κτιρίου είναι επίσης ημιτελής και χρησιμεύει επί του παρόντος ως αποθηκευτικός χώρος για το διαμέρισμα στον επάνω όροφο. Κάθε οικιστική και επαγγελματική μονάδα θερμαίνεται με δικό της λέβητα αερίου. Έχουν επίσης εγκατασταθεί ξεχωριστοί μετρητές για την χρέωση ηλεκτρικού ρεύματος και νερού. Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι το εργαστήριο με ένα λάκκο που βρίσκεται στο πίσω μέρος του ακινήτου. Προσφέρει διάφορες χρήσεις, είτε ως εργαστήριο ερασιτεχνικού μηχανικού είτε ως αποθηκευτικός χώρος για μια επαγγελματική επιχείρηση. Είναι επίσης δυνατή η ενοικίαση στεγασμένων θέσεων στάθμευσης για τροχόσπιτα ή κλασικά αυτοκίνητα. Κρυμμένος πίσω από το εργαστήριο βρίσκεται ο σχεδόν εντελώς ιδιωτικός κήπος. Εδώ, οι λάτρεις της κηπουρικής μπορούν να πραγματοποιήσουν το όνειρό τους να αποκτήσουν τον δικό τους κήπο. Τέσσερις εξωτερικές θέσεις στάθμευσης και η αυλή του ακινήτου είναι διαθέσιμες για τη στάθμευση του αυτοκινήτου σας. Επιπλέον, η μικρή επέκταση στην είσοδο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως γκαράζ. Με τον συνδυασμό οικιστικών, εμπορικών και επεκτατικών δυνατοτήτων, αυτό το ακίνητο αποτελεί μια ελκυστική επένδυση – είτε για προσωπική χρήση, είτε ως κατοικία πολλαπλών γενεών, είτε ως επενδυτικό ακίνητο. Προς το παρόν, δύο από τις τρεις μονάδες ενοικιάζονται. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε πληροφορίες σχετικά με το τρέχον εισόδημα από ενοίκια σε μια προσωπική συνεννόηση. Αυτό το εξαιρετικό ακίνητο θα σας εντυπωσιάσει. Δείτε μόνοι σας αυτή τη σπάνια ευκαιρία. Θα χαρούμε να κανονίσουμε ένα προσωπικό

ραντεβού επίσκεψης. Στείλτε μας ένα συμπληρωμένο αίτημα επικοινωνίας μέσω email. Ανυπομονούμε να επικοινωνήσετε μαζί μας.

Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com