Bechhofen

Vonzó lakó- és kereskedelmi épület további bovítési potenciállal

VP azonosító: 25208659



VÉTELÁR: 539.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 232 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 982 m²

VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Áttekintés

VP azonosító	25208659
Hasznos lakótér	ca. 232 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Fürdoszobák	3
Építés éve	1900
Parkolási lehetoségek	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	539.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 600 m²
Kereskedelmi terület	ca. 204 m²
Bérelheto terület	ca. 436 m²
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	222.2 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

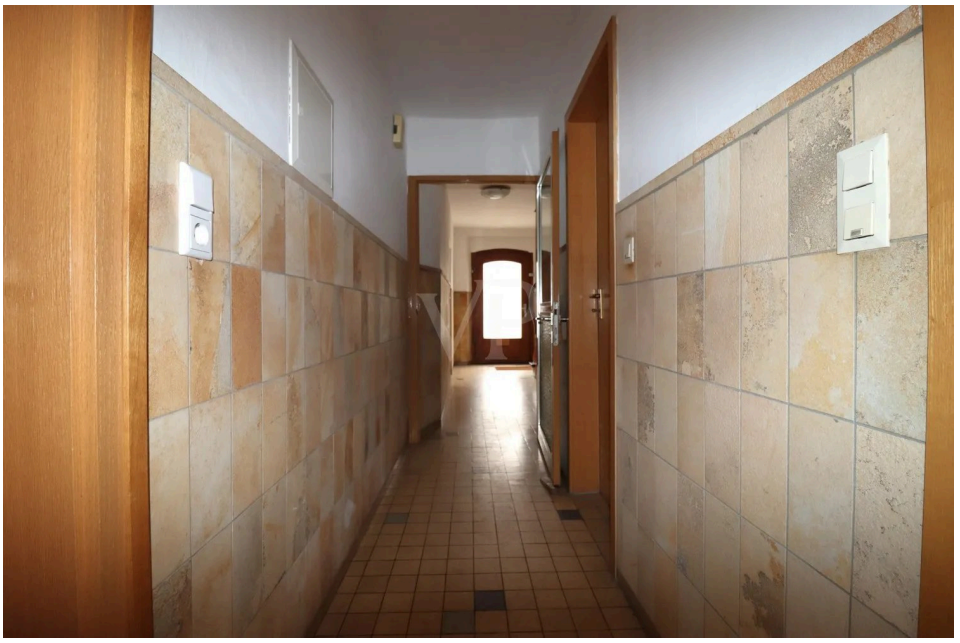
Az ingatlan





VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan





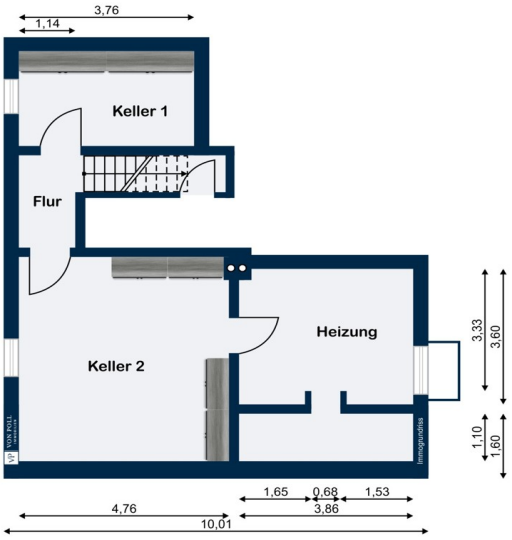
VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az ingatlan



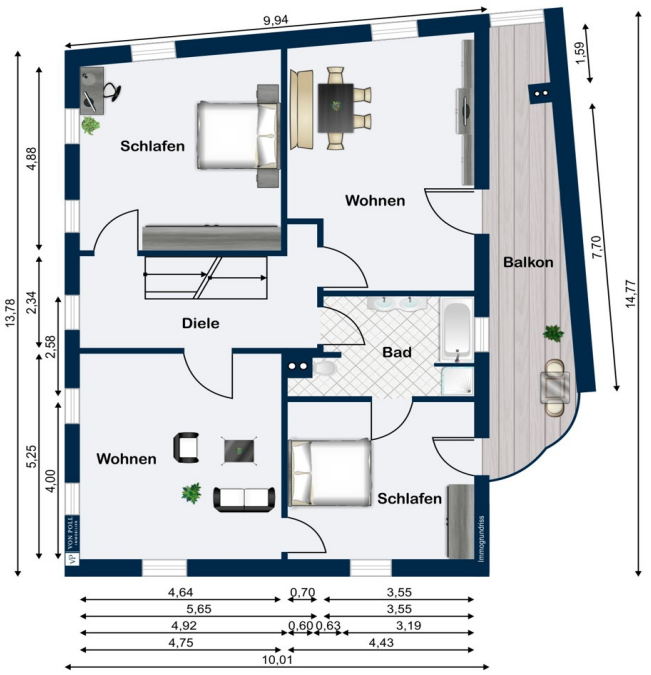
VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

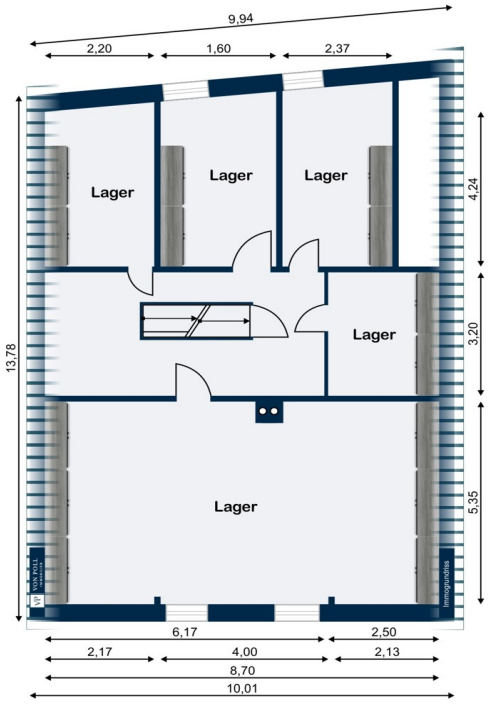
Alaprajzok

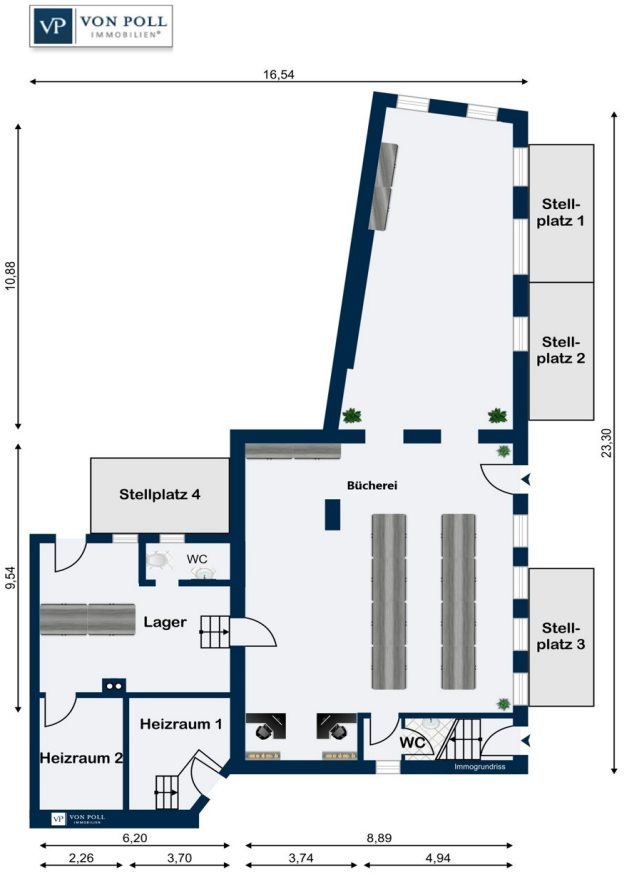


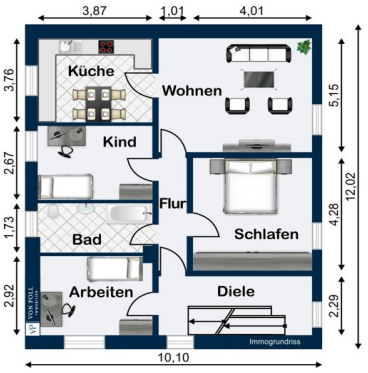

Abst.
Bad
Flur
Atelier
Küche
Garage

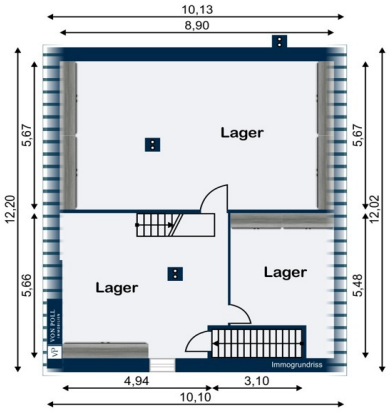
VON POLL
IMMOBILIEN®




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



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Az elso benyomás

Ez a tágas és jól karbantartott ingatlan egyedülálló kombinációját kínálja a lakó- és üzlethelyiségeknek, változatos felhasználási lehetoségeket biztosítva. Három épület terül el egy körülbelül 982 m²-es telken, amelyek két lakóegységet, egy kialakított üzlethelyiséget, egy muhelyt és további fejlesztési lehetoségeket foglalnak magukban. A foépületben található a saját tulajdonú, 5 szobás lakóegység. A kétszintes egység körülbelül 146 m² lakóteret kínál, így boséges helyet biztosít az egész család számára. A földszinten egy stúdió, egy tágas étkezos konyha, egy zuhanyzós fürdoszoba és egy praktikus kamra található. Az emeleten négy arányos szoba, egy második fürdoszoba és egy erkély biztosítja a további lakhatási kényelmet. A padlás jelenleg befejezetlen és tárolásra szolgál – ideális lehetoség további lakótér kialakítására. A foépület alagsora további tárolóhelyet biztosít. A melléképület földszintjén található a körülbelül 204 m²-es üzlethelyiség. Ez az egység összeköti a két lakóépület földszintjét, és jelenleg megbízhatóan bérbe van adva a helyi könyvtárnak. A ház felso emeletén található második lakóegység körülbelül 86 m² lakóterületet kínál, négy sokoldalú szobával, konyhával, fürdoszobával, nappalival és erkéllyel. Ez a lakás jelenleg megbízhatóan kiadó. A szomszédos épület padlása szintén befejezetlen, és jelenleg az emeleti lakás tárolóhelyeként szolgál. Minden lakó- és kereskedelmi egységet saját gázkazán fut. Külön méroórák vannak felszerelve az áram- és vízszámlához. Különösen érdekes a telek hátsó részén található muhely, amelynek gödörje is van. Különbözo felhasználási lehetoségeket kínál, legyen szó akár hobbi autószerelo muhelyérol, akár egy kereskedelmi vállalkozás tárolóhelyiségérol. Lakóautók vagy veteránautók számára fedett parkolóhelyek bérbeadása is lehetséges. A muhely mögött található a szinte teljesen privát kert. Itt a kertészkedés szerelmesei valóra válthatják saját kertjük álmát. Négy kültéri parkolóhely és az ingatlan udvara áll rendelkezésre az autó parkolására. Ezenkívül a kocsifelhajtónál található kis bovítmény garázsként is használható. Lakóingatlan, kereskedelmi és bovítési potenciáljának kombinációjával ez az ingatlan vonzó befektetést jelent – akár személyes használatra, többgenerációs otthonként, akár befektetésként. Jelenleg a három egységbol ketto bérbe van adva. Örömmel adunk tájékoztatást az aktuális bérleti díjbevételekrol egy személyes konzultáció során. Ez a kivételes ingatlan lenyugözi majd. Gyozodjön meg róla saját szemével errol a ritka lehetoségrol. Örömmel szervezünk egy személyes megtekintési idopontot. Kérjük, küldjön nekünk egy kitöltött kapcsolatfelvételi kérelmet e-mailben. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com