Bechhofen

Edificio residenziale e commerciale attraente con ulteriore potenziale di espansione

Codice oggetto: 25208659



PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 232 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 982 m²

Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208659
Superficie netta	ca. 232 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 600 m²
Superficie commerciale	ca. 204 m²
Superficie affittabile	ca. 436 m²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	25.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	222.2 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

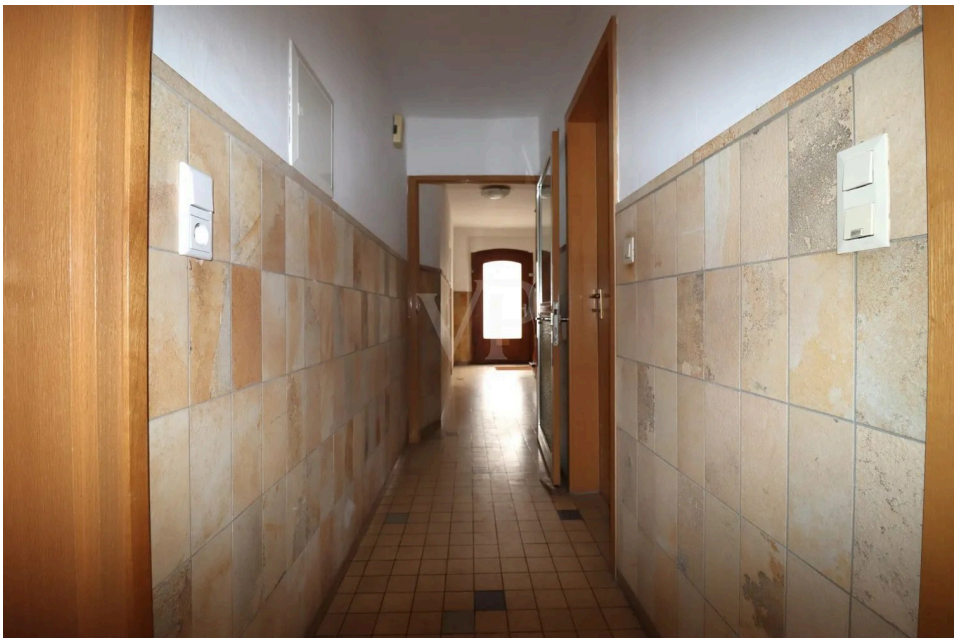
La proprietà





Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

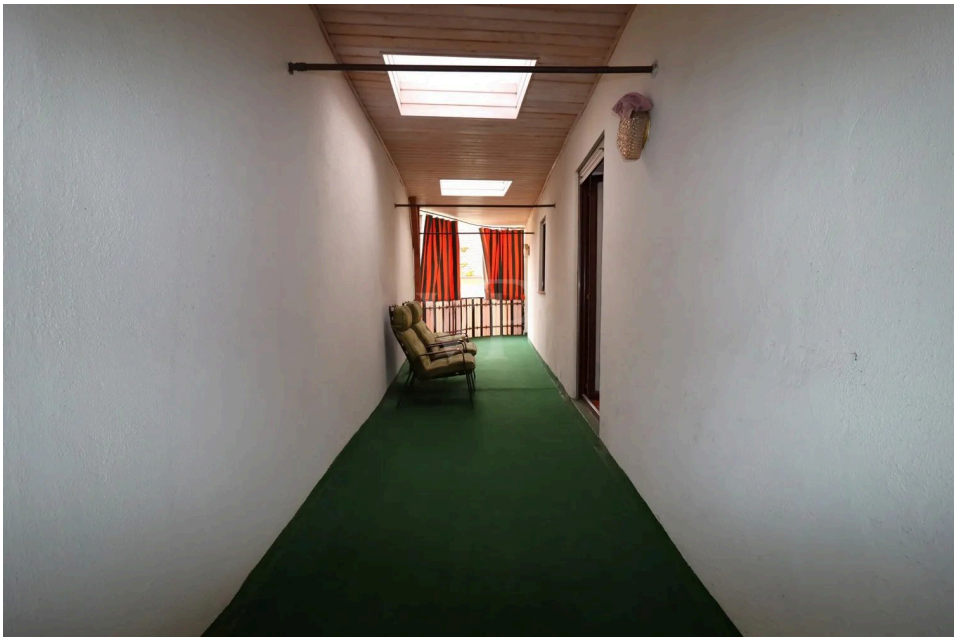
La proprietà





Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

La proprietà





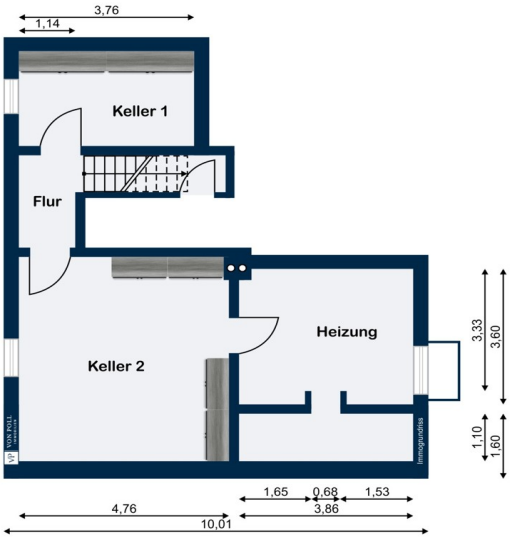
Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

La proprietà



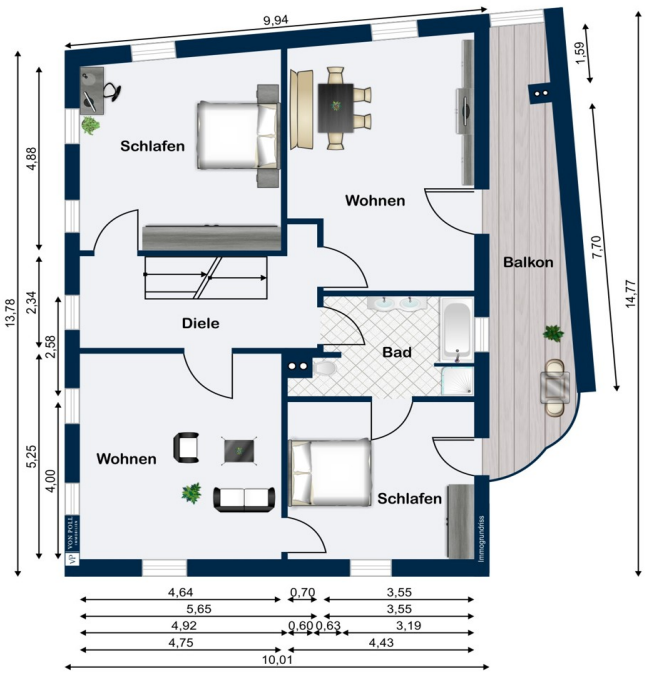
Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

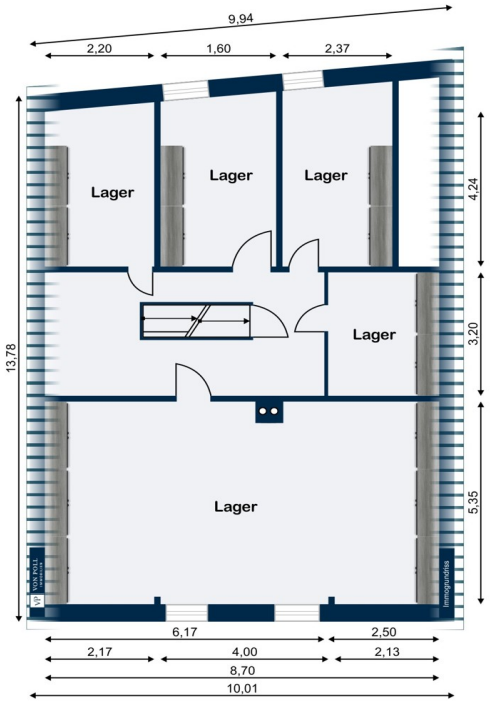
Planimetrie

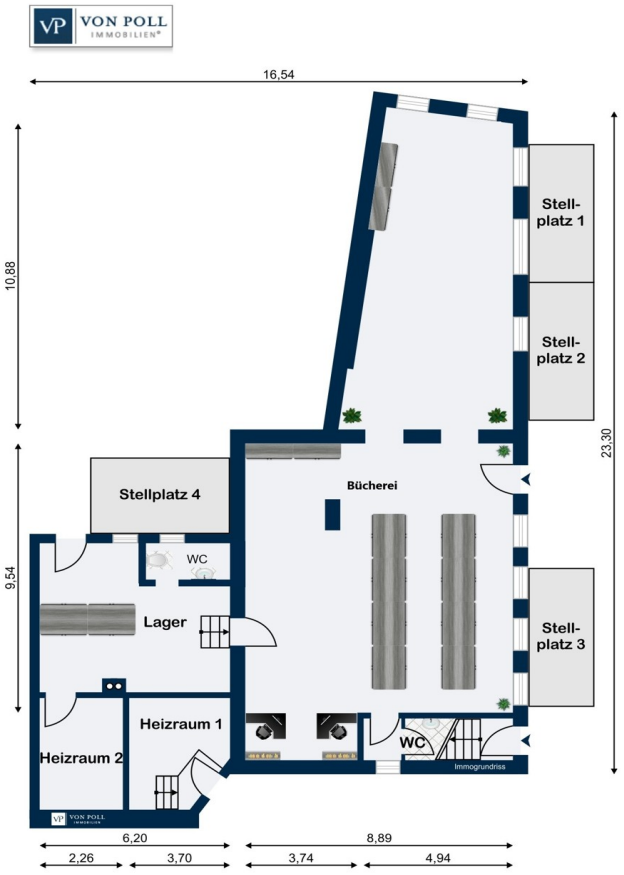


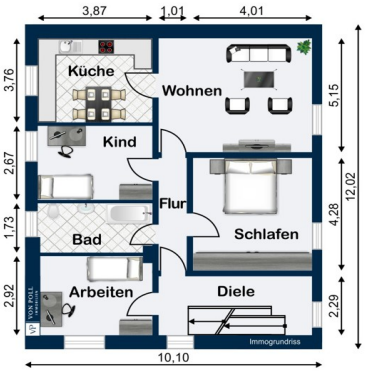

Abst.
Bad
Flur
Atelier
Küche
Garage

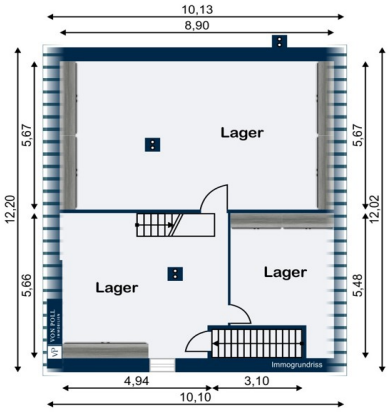
VON POLL
IMMOBILIEN®




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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

Una prima impressione

Questa proprietà spaziosa e ben tenuta offre una combinazione unica di spazi residenziali e commerciali, offrendo diverse possibilità di utilizzo. Tre edifici sono distribuiti su un terreno di circa 982 m², comprendenti due unità residenziali, un'unità commerciale già avviata, un laboratorio e ulteriore potenziale di sviluppo. L'edificio principale ospita l'unità residenziale di 5 locali, occupata dal proprietario. Disposta su due piani, questa unità offre circa 146 m² di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per tutta la famiglia. Il piano terra ospita uno studio, un'ampia cucina abitabile, un bagno con doccia e una pratica dispensa. Quattro camere ben proporzionate, un secondo bagno e un balcone al piano superiore offrono ulteriore comfort abitativo. La soffitta è attualmente grezza e utilizzata come ripostiglio, un'opportunità ideale per creare ulteriore spazio abitativo. Il seminterrato dell'edificio principale offre ulteriore spazio di stoccaggio. Il piano terra dell'annesso ospita l'unità commerciale di circa 204 m². Questa unità collega i piani terra dei due edifici residenziali ed è attualmente affittata in modo stabile alla biblioteca locale. La seconda unità abitativa al piano superiore della casa offre circa 86 m² di superficie abitabile e dispone di quattro vani versatili, una cucina, un bagno, una zona giorno e un balcone. Questa unità è attualmente affittata regolarmente. Anche la soffitta dell'edificio adiacente è allo stato grezzo e attualmente funge da ripostiglio per l'appartamento al piano superiore. Ogni unità abitativa e commerciale è riscaldata da una propria caldaia a gas. Sono inoltre installati contatori separati per la fatturazione di elettricità e acqua. Un punto di forza particolare è l'officina con fossa situata sul retro della proprietà. Offre vari utilizzi, sia come officina meccanica per hobbisti che come deposito per un'attività artigianale. È anche possibile affittare posti auto coperti per camper o auto d'epoca. Dietro l'officina si trova il giardino quasi completamente privato. Qui, gli amanti del giardinaggio possono realizzare il loro sogno di avere un giardino tutto loro. Quattro posti auto esterni e il cortile della proprietà sono disponibili per parcheggiare l'auto. Inoltre, la piccola ala sul vialetto d'accesso può essere utilizzata come garage. Grazie alla sua combinazione di potenziale residenziale, commerciale e di espansione, questa proprietà rappresenta un investimento interessante, sia per uso personale, sia come residenza multigenerazionale, sia come investimento immobiliare. Attualmente, due delle tre unità sono affittate. Saremo lieti di fornirvi informazioni sull'attuale reddito da locazione durante una consulenza personalizzata. Questa proprietà eccezionale vi stupirà. Venite a scoprire di persona questa rara opportunità. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Vi preghiamo di inviarci una richiesta di contatto compilata via e-mail. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25208659 - 91572 Bechhofen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com