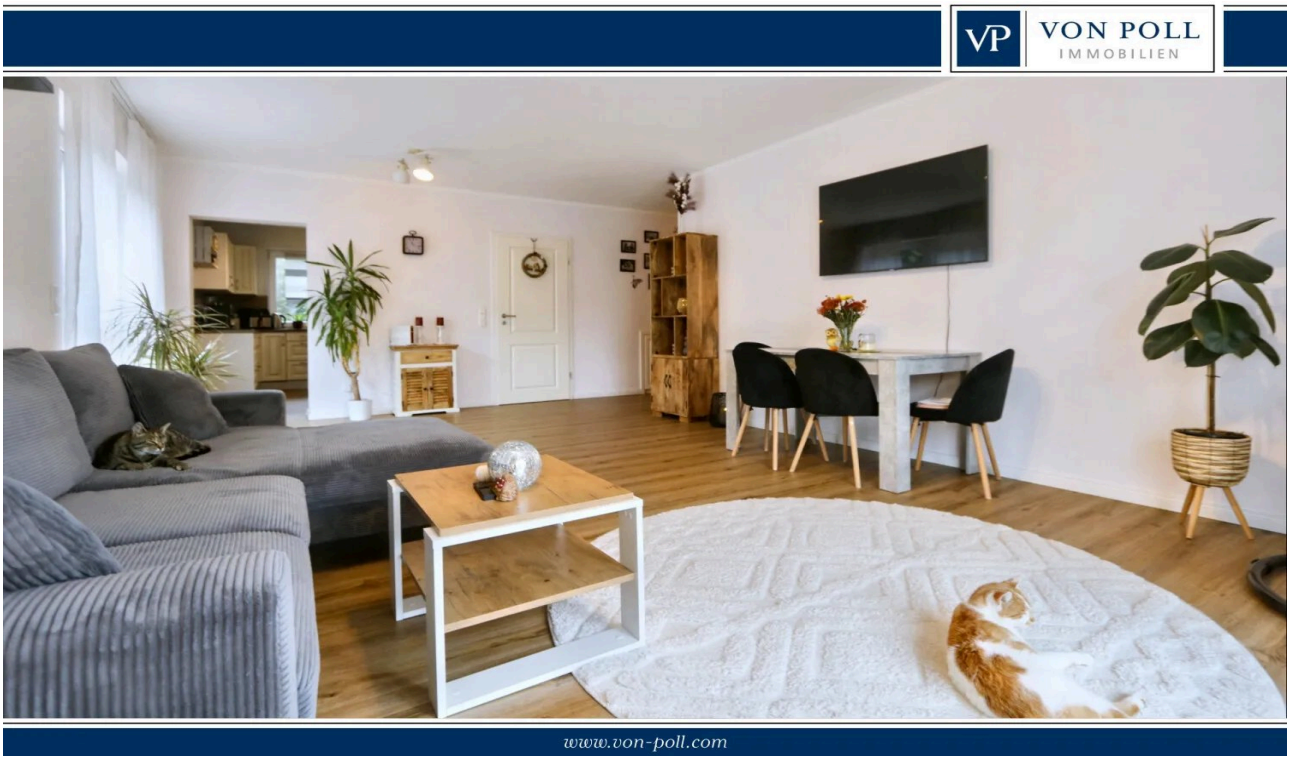
Bechhofen

Modern two-family house with high-end amenities and plenty of space to meet your needs!

Property ID: 25208771



PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m^2 • ROOMS: 7 • LAND AREA: 662 m^2

Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

At a glance

Property ID	25208771
Living Space	ca. 240 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	549.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 140 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	15.04.2029
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	121.1 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

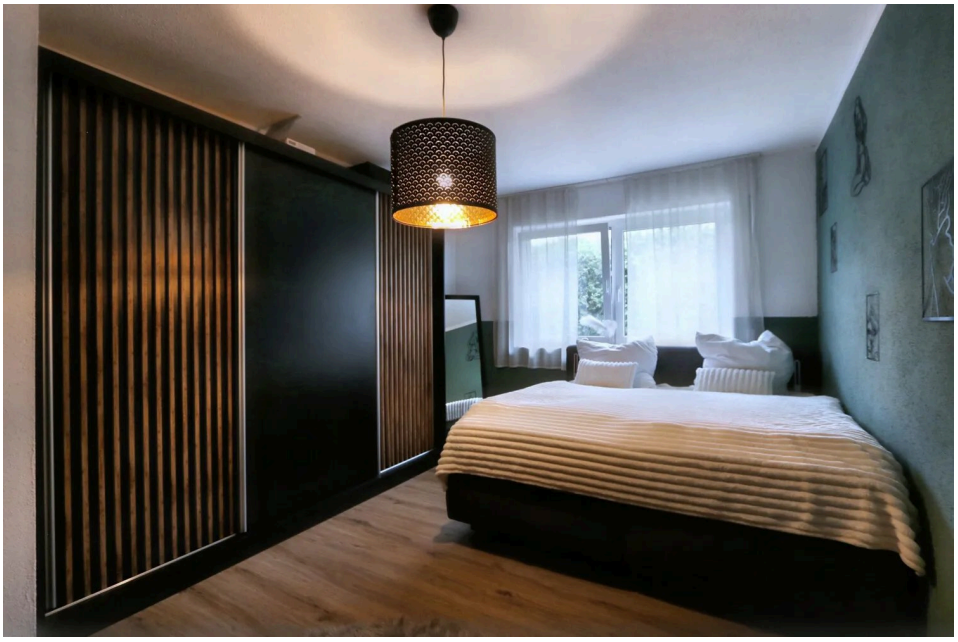
The property





Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

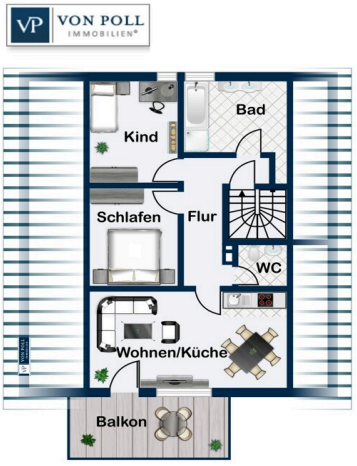
The property

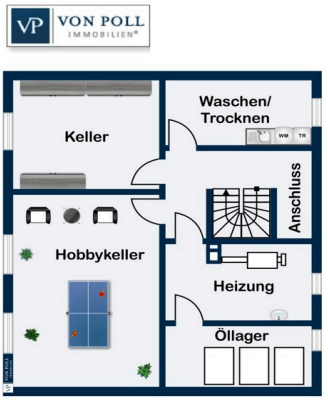


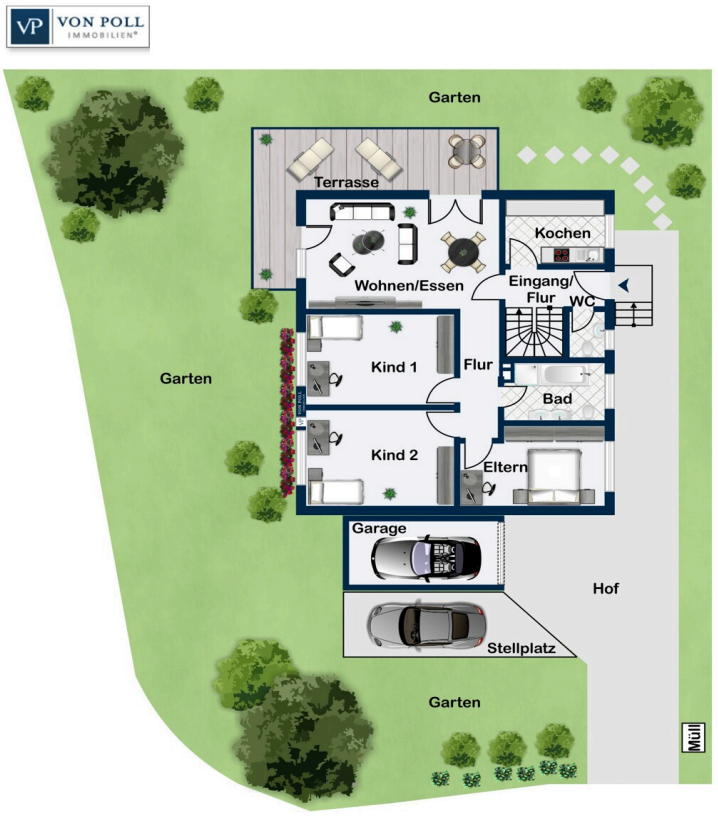


Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

Floor plans




VON POLL
IMMOBILIEN®
Keller
Waschen/
Trocknen
Anschluss
Hobbykeller
Heizung
Öllager



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

A first impression

Welcome to a property that perfectly combines modern living standards with generous space and a family-friendly environment: This detached house, built in 1994, underwent extensive modernization in 2020 and is now in excellent condition. With approximately 240 m² of living space and a plot of approximately 662 m², it offers an impressive amount of room to spread out. The house boasts a well-designed layout: Seven bright rooms cater to a variety of lifestyles – whether you need a separate study, a guest room, or additional retreats. The basement features a spacious hobby room that can be used in a variety of ways, such as a fitness area, home cinema, or a second play area for children. Two modernized, tastefully appointed bathrooms offer both functionality and comfort for larger families or visitors. The high-quality finishes are immediately apparent upon entering the house: in 2020, all flooring and baseboards throughout the living area were replaced, the doors and door frames were modernized, and the walls were repositioned, plastered, and freshly painted. The stylish kitchen was updated as part of the modernization and combines practical functionality with contemporary design. Another advantage is the terrace, which adjoins the garden and can be used as an extension of the living space during the summer months. The house's heating system is state-of-the-art: central heating and underfloor heating ensure comfortable temperatures year-round. A burner, replaced in 2020, guarantees an efficient and reliable heat supply. In addition to the spacious lawn, the property offers ample room for recreational activities. A new multi-purpose play structure will delight children and provide numerous play opportunities in the garden. A garage and two additional parking spaces are available for your vehicle – there's also plenty of room for guests. The reliable rental of the attic apartment is another benefit. This feature can make financing more flexible and offers additional options for multi-generational living or as a long-term investment. Overall, thanks to regular maintenance and comprehensive modernization, the house is in a very well-maintained and modern condition. The location is particularly attractive for families who value a quiet, safe, and appealing environment.

Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 662m² Grundstücksfläche
- Ca. 240m² Wohnfläche
- Sieben Zimmer
- Großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Umfassend modernisiert in 2020:
- Böden und Sockelleisten
- Badezimmer
- Küche
- Terrasse
- Wände versetzt, verputzt und gestrichen
- Türen und Türstöcke
- Brenner erneuert
- DG Wohnung zuverlässig vermietet
- Sehr modern gestaltet
- Neues Mehrzweckspielgerät im Garten für Kinder
- Garage und zwei Stellplätze

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses gepflegten Zweifamilienhaus in familienfreundlicher Lage mit moderner Ausstattung und viel Fläche. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und Gemütlichkeit bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

All about the location

Der Markt Bechhofen mit seinen ca. 6200 Einwohnern ist eine idyllische Gemeinde nur ca. 20 Kilometer von Ansbach entfernt, an der romantischen Straße gelegen. Die Gemeinde liegt zwischen B 13 und B 25 Nähe Altmühlsee und der BAB6, die nur 12 km entfernt ist. Sie haben eine gute Anbindung ans Verkehrsnetz und doch einen erhöhten Erholungsfaktor durch das nahe liegende fränkische Seenland mit dem großen und kleinen Brombachsee. Wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen.

Kindergärten, sowie eine Grund- und Mittelschule sind im Ort vorhanden. Realschule und Gymnasien sowie andere weiterführende Schulen befinden sich im 20 km entfernten Ansbach, Feuchtwangen oder Herrieden. Bechhofen bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Einzelhandel, Bäcker, Metzger, Apotheke, Lidl und Norma. Restaurants, diverse Gaststätten, Banken, Apotheke und ärztliche Versorgung finden Sie direkt in Bechhofen.

Im 12 Km entfernten Triesdorf gibt es einen Bahnhof, der die Richtung Ansbach und Gunzenhausen bedient, von hier haben Sie sämtliche Umsteigemöglichkeiten.

Die nur 20 Min entfernte Stadt Ansbach mit ca. 41.000 Einwohnern ist Mittelfrankens Regierungssitz und wichtiger Wirtschaftsstandort. Die Stadt mit ihren Theaterbühnen, dem Museum, wechselnden Ausstellungen und historischen Bauwerken bietet ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten. Besonders das große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert. Diese vielen Möglichkeiten schaffen für das Ansbacher Umland eine attraktive Lebensqualität.

Um Bechhofen selbst sind für Freizeitaktivitäten zahlreiche Wander- und Radwege vorhanden. Bechhofen verfügt über ein Hallenbad und ein vielfältiges Vereinsangebot. Sehenswert ist das Deutsche Pinsel- und Bürstenmuseum. Weitere Ausflugsziele in unmittelbarer Nähe sind z. B. Dennenloher See mit dem Schlosspark, das Erholungsgebiet Krummweiher und der Altmühlsee.

Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.4.2029.
Endenergiebedarf beträgt 121.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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.

Property ID: 25208771 - 91572 Bechhofen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com