Bechhofen

Moderna casa bifamiliare con servizi di alta qualità e tanto spazio per soddisfare le tue esigenze!

Codice oggetto: 25208771



PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 662 m²

Codice oggetto: 25208771 - 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: 25208771 - 91572 Bechhofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208771
Superficie netta	ca. 240 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 140 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25208771 - 91572 Bechhofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	15.04.2029
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	121.1 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25208771 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208771 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208771 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208771 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208771 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208771 - 91572 Bechhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25208771 - 91572 Bechhofen

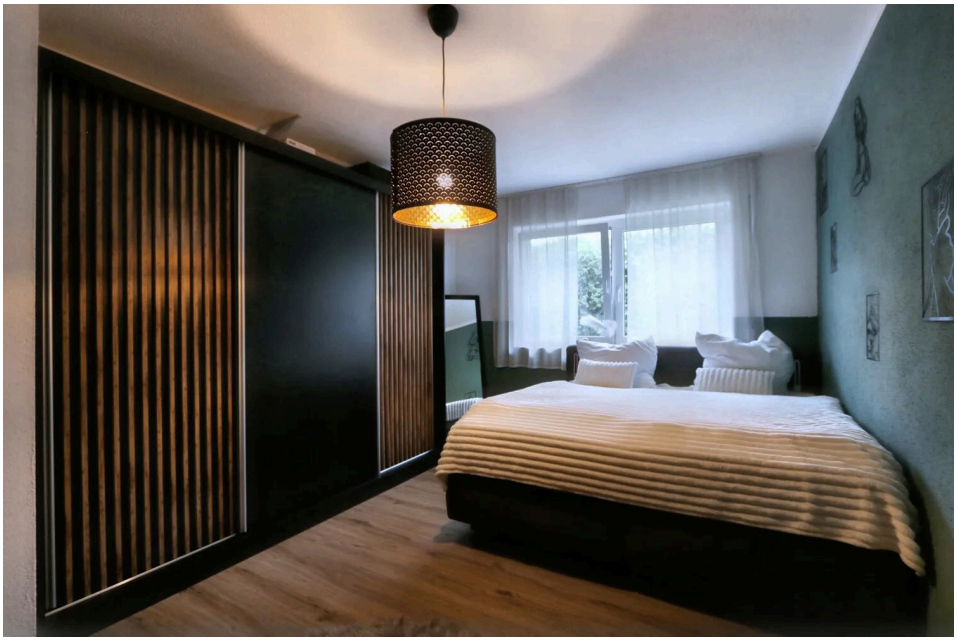
La proprietà





Codice oggetto: 25208771 - 91572 Bechhofen

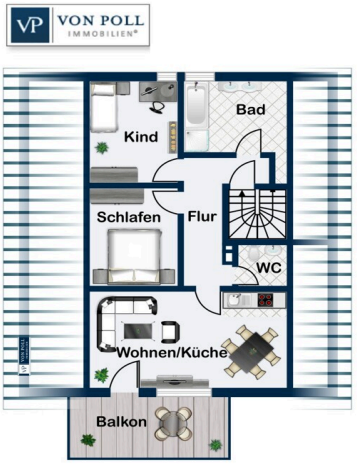
La proprietà

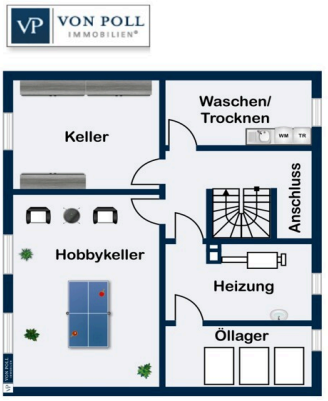


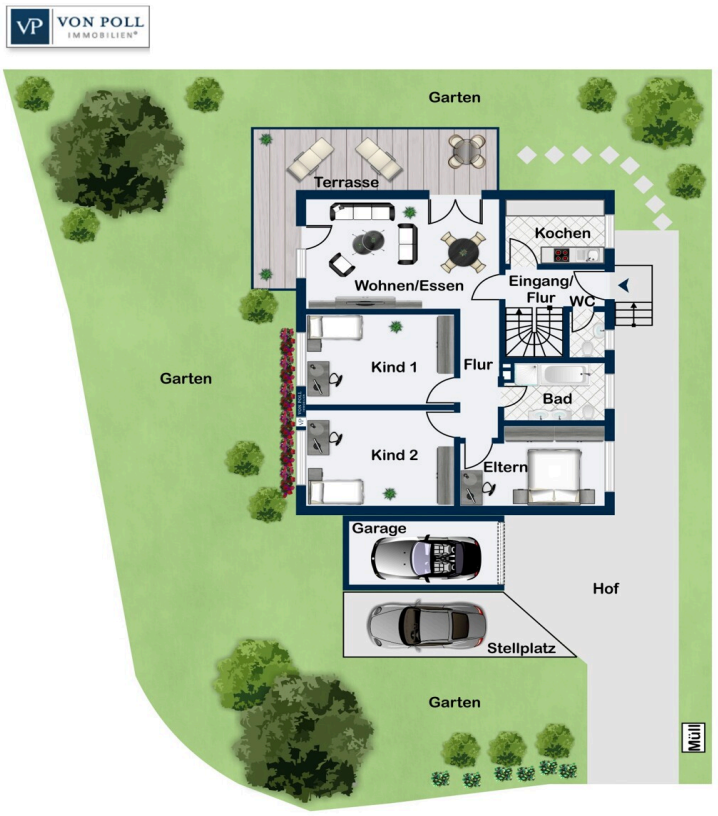


Codice oggetto: 25208771 - 91572 Bechhofen

Planimetrie




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



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: 25208771 - 91572 Bechhofen

Una prima impressione

Benvenuti in una proprietà che coniuga perfettamente standard abitativi moderni con ampi spazi e un ambiente ideale per le famiglie: questa casa indipendente, costruita nel 1994, è stata ampiamente ristrutturata nel 2020 e si presenta ora in ottime condizioni. Con circa 240 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 662 m², offre un'ampia disponibilità di spazio. La casa vanta una distribuzione degli spazi ben studiata: sette stanze luminose si adattano a diversi stili di vita, che si tratti di uno studio separato, di una camera per gli ospiti o di ulteriori rifugi. Il seminterrato ospita un'ampia sala hobby che può essere utilizzata in vari modi, come area fitness, home cinema o una seconda area giochi per bambini. Due bagni rimodernati e arredati con gusto offrono funzionalità e comfort per famiglie numerose o ospiti. Le finiture di alta qualità sono immediatamente evidenti entrando in casa: nel 2020, tutti i pavimenti e i battiscopa della zona giorno sono stati sostituiti, le porte e gli stipiti sono stati modernizzati e le pareti sono state riposizionate, intonacate e tinteggiate. L'elegante cucina è stata rinnovata nell'ambito della modernizzazione e coniuga praticità e design contemporaneo. Un ulteriore vantaggio è la terrazza, che confina con il giardino e può essere utilizzata come estensione della zona giorno durante i mesi estivi. L'impianto di riscaldamento della casa è all'avanguardia: il riscaldamento centralizzato e il riscaldamento a pavimento garantiscono temperature confortevoli tutto l'anno. Una stufa, sostituita nel 2020, garantisce un riscaldamento efficiente e affidabile. Oltre all'ampio prato, la proprietà offre ampio spazio per attività ricreative. Una nuova struttura multifunzionale per i bambini entusiasmerà i bambini e offrirà numerose opportunità di gioco in giardino. Un garage e due posti auto aggiuntivi sono disponibili per il vostro veicolo; c'è anche molto spazio per gli ospiti. L'affitto affidabile dell'attico è un altro vantaggio. Questa caratteristica può rendere il finanziamento più flessibile e offre ulteriori opzioni per la vita multigenerazionale o come investimento a lungo termine. Nel complesso, grazie alla manutenzione regolare e alla completa modernizzazione, la casa si presenta in ottime condizioni e in stile moderno. La posizione è particolarmente interessante per le famiglie che apprezzano un ambiente tranquillo, sicuro e piacevole.

Codice oggetto: 25208771 - 91572 Bechhofen

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208771 - 91572 Bechhofen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208771 - 91572 Bechhofen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25208771 - 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