Bechhofen

Mehrfamilienhaus zentrumsnah in ruhiger Lage - Ideal für Kapitalanleger

Objektnummer: 25208782



KAUFPREIS: 524.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 650 m²

Objektnummer: 25208782 - 91572 Bechhofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25208782 - 91572 Bechhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25208782
Wohnfläche	ca. 255 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1971
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	524.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25208782 - 91572 Bechhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	02.12.2035
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25208782 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208782 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208782 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208782 - 91572 Bechhofen

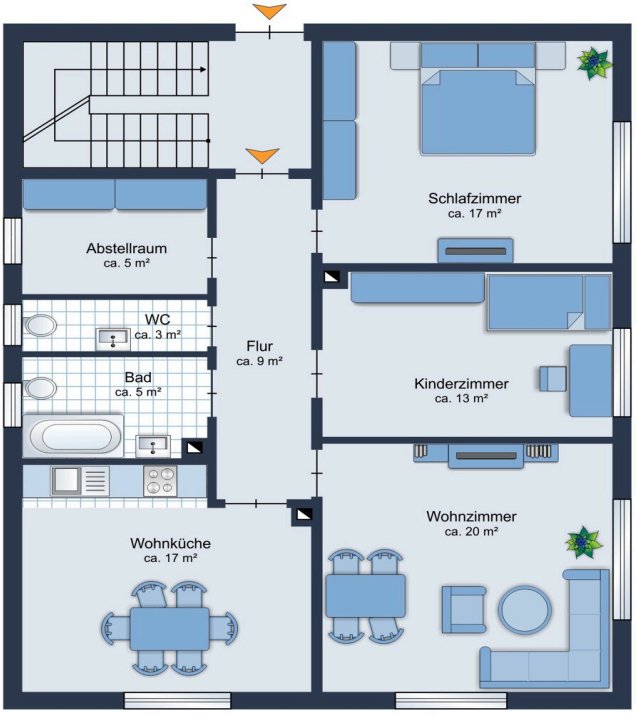
Die Immobilie



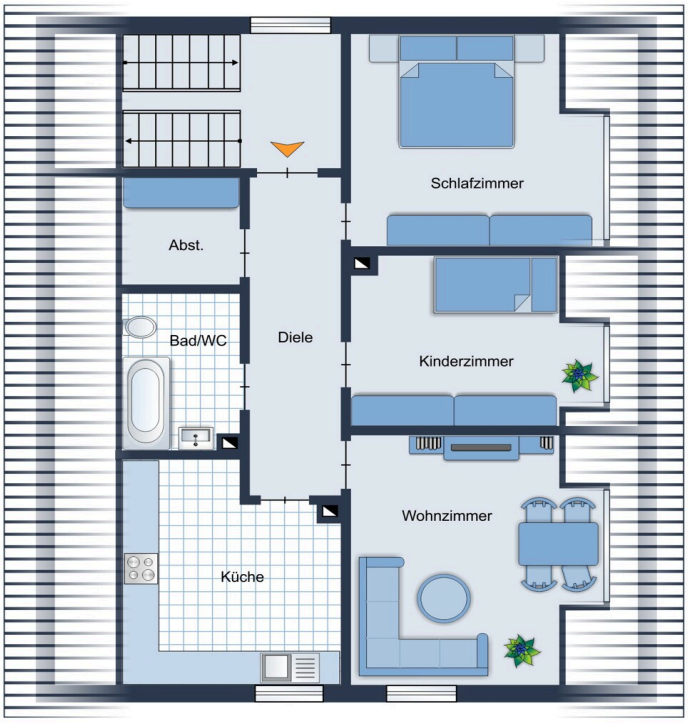


Objektnummer: 25208782 - 91572 Bechhofen

Grundrisse



Erdgeschoss/Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25208782 - 91572 Bechhofen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1971, das sich durch eine umfassende Sanierung und Modernisierung in exzellentem Zustand präsentiert.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt Wohneinheiten mit ca. 255 m² Wohnfläche, verteilt auf neun Zimmer, davon sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer.
Das Haus steht auf einem rund 650 m² großen Grundstück und ist ringsum eingezäunt, was Privatsphäre sowie Sicherheit gewährleistet.
Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage, sodass sowohl Einkaufsmöglichkeiten, Schulen als auch öffentliche Verkehrsmittel kurzfristig erreichbar sind. Sie eignet sich ideal für Familien mit größerem Platzbedarf, Mehrgenerationenkonzepte oder als interessantes Objekt für Kapitalanleger.

Alle Wohneinheiten sind aktuell vermietet. Jede der drei Parteien profitiert von einer praktischen Raumaufteilung und ist mit einer Einbauküche ausgestattet.
Die Bäder und die elektrische Anlagen wurden 2024 vollständig modernisiert. Auch die Heizungsanlage wurde im Jahr 2015 auf eine nachhaltige Holzpelletheizung umgestellt, sodass Sie effizient und ressourcensparend heizen.
Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen drei separate nutzbare Garagen, die sich direkt am Haus befinden und ausreichend Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum bieten. Zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück sowie eigene Kellerabteile für jede Einheit stehen ebenfalls zur Verfügung.
Ein gepflegter Gartenanteil ergänzt die Außenbereiche und bietet ausreichend Möglichkeiten zur Nutzung im Freien.
Im Untergeschoss des Hauses finden Sie neben den gesamten Technikräumen großzügige Kellerabteile, die sowohl Mieter als auch Eigentümer flexibel gestalten und nutzen können. Dank der durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten befindet sich die Immobilie in einem ansprechenden Zustand, der sowohl energetischen als auch optischen Ansprüchen gerecht wird. Die Wohnungen sind offen und funktional geschnitten, was ein angenehmes Wohngefühl und viel Flexibilität bei der Nutzung ermöglicht.
Wer Wert auf eine zentrumsnahe Lage, kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen, eine solide Bausubstanz und langfristige Mietsicherheit legt, findet in diesem Mehrfamilienhaus eine überzeugende Option.

Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, veröffentlichen wir keine Fotos von den Wohnungen.
Überzeugen Sie sich jedoch gerne bei einer Besichtigung vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Potenzial dieses Objekts. Kontaktieren Sie uns für

weitere Informationen oder um einen Termin für eine persönliche Besichtigung zu vereinbaren.

Objektnummer: 25208782 - 91572 Bechhofen

Ausstattung und Details

Die Ausstattung-Highlights im Überblick:
- 3 Wohneinheiten - aktuell vermietet
- 3 Garagen
- Großzügige Hofeinfahrt
- Garten ringsum eingezäunt und eingewachsen
- viele Modernisierungen bereits durchgeführt
- Kunststofffenster - doppeltverglast
- Pelletheizung BJ 2015
- Voll unterkellert
- Ruhige Lage

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 25208782 - 91572 Bechhofen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25208782 - 91572 Bechhofen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25208782 - 91572 Bechhofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com