Bechhofen

Apartment building near the city center in a quiet location - Ideal for investors

Property ID: 25208782



PURCHASE PRICE: 524.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 255 m^2 • ROOMS: 9 • LAND AREA: 650 m^2

Property ID: 25208782 - 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: 25208782 - 91572 Bechhofen

At a glance

Property ID	25208782
Living Space	ca. 255 m²
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1971
Type of parking	3 x Garage

Purchase Price	524.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Renovated
Usable Space	ca. 90 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25208782 - 91572 Bechhofen

Energy Data

Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	02.12.2035
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	126.4 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25208782 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208782 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208782 - 91572 Bechhofen

The property





Property ID: 25208782 - 91572 Bechhofen

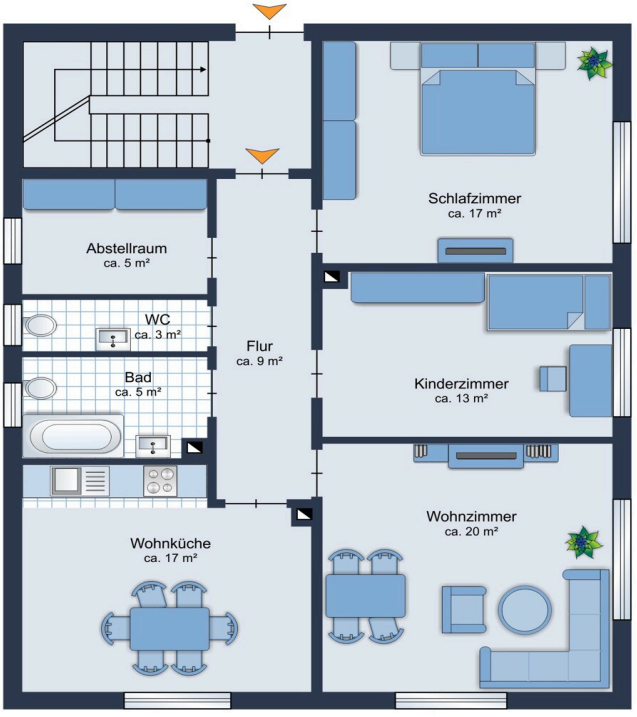
The property



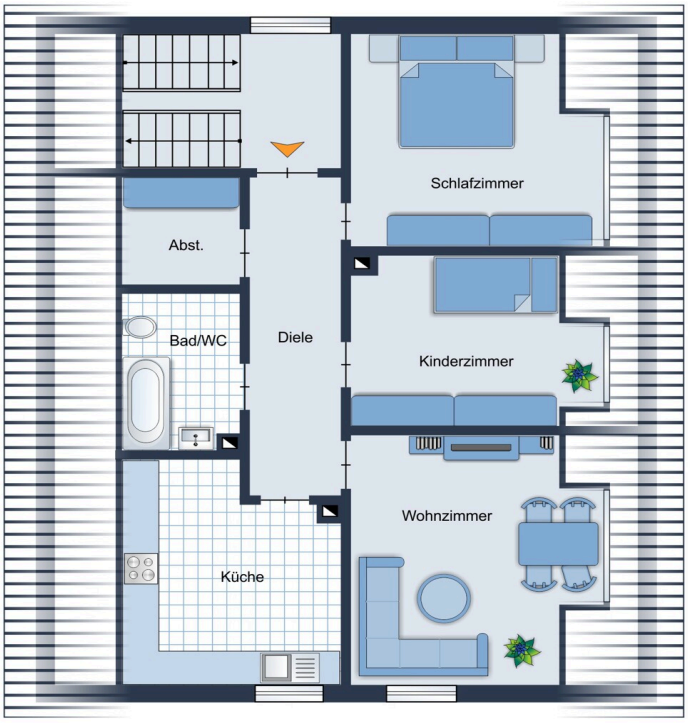


Property ID: 25208782 - 91572 Bechhofen

Floor plans



Erdgeschoss/Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 25208782 - 91572 Bechhofen

A first impression

For sale is this spacious multi-family home, built in 1971, which has been extensively renovated and modernized and is now in excellent condition. The property comprises a total of approximately 255 m² of living space, distributed across nine rooms, including six bedrooms and three bathrooms. The house sits on a roughly 650 m² plot and is fully fenced, ensuring privacy and security. Located close to the town center, the property offers easy access to shops, schools, and public transportation. It is ideally suited for families requiring more space, multi-generational living arrangements, or as an attractive investment opportunity. All units are currently rented. Each of the three apartments benefits from a practical layout and features a fitted kitchen. The bathrooms and electrical systems were completely modernized in 2024. The heating system was also converted to a sustainable wood pellet heating system in 2015, allowing for efficient and resource-saving heating. Further features include three separate, usable garages located directly at the house, offering ample space for vehicles or additional storage. Additional parking spaces on the property and private basement storage units for each apartment are also available. A well-maintained garden complements the outdoor areas and provides plenty of opportunities for outdoor use. In the basement, you will find spacious storage units alongside all the building's utility rooms, which can be flexibly designed and used by both tenants and owners. Thanks to the completed renovation and modernization work, the property is in an attractive condition that meets both energy efficiency and aesthetic standards. The apartments have an open and functional layout, creating a pleasant living environment and offering a high degree of flexibility. For those who value a central location, short distances to all essential amenities, a solid building structure, and long-term rental security, this apartment building presents a compelling option. To protect the privacy of the tenants, we are not publishing photos of the apartments. However, we encourage you to see for yourself the diverse possibilities and exceptional potential of this property during a viewing. Contact us for more information or to arrange an appointment for a personal viewing.

Property ID: 25208782 - 91572 Bechhofen

Details of amenities

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.

Property ID: 25208782 - 91572 Bechhofen

All about the location

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.

Property ID: 25208782 - 91572 Bechhofen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.12.2035.
Endenergiebedarf beträgt 126.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25208782 - 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