Bechhofen

Immeuble d'appartements proche du centre-ville, dans un quartier calme - Idéal pour les investisseurs

CODE DU BIEN: 25208782



PRIX D'ACHAT: 524.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 255 m^2 • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 650 m^2

CODE DU BIEN: 25208782 - 91572 Bechhofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25208782 - 91572 Bechhofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208782
Surface habitable	ca. 255 m²
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1971
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	524.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Surface de plancher	ca. 90 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25208782 - 91572 Bechhofen

Informations énergétiques

Chauffage	Granulé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	02.12.2035
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	126.4 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 25208782 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208782 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208782 - 91572 Bechhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208782 - 91572 Bechhofen

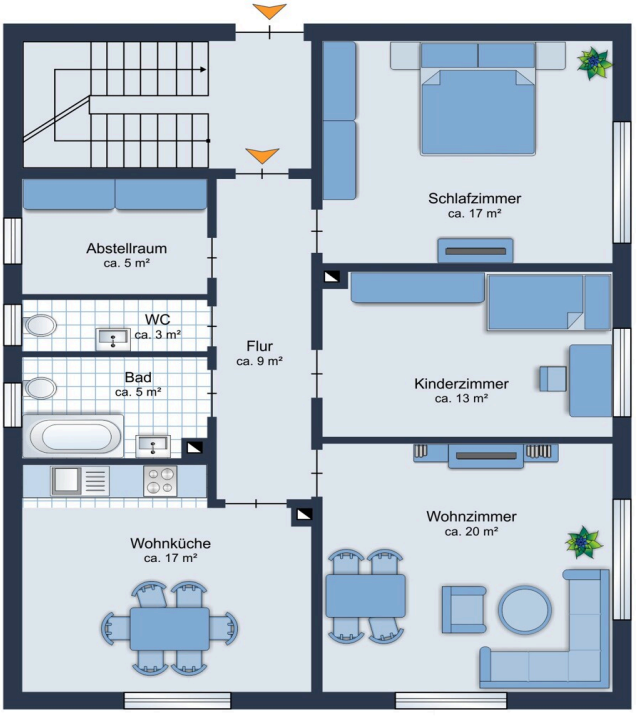
La propriété



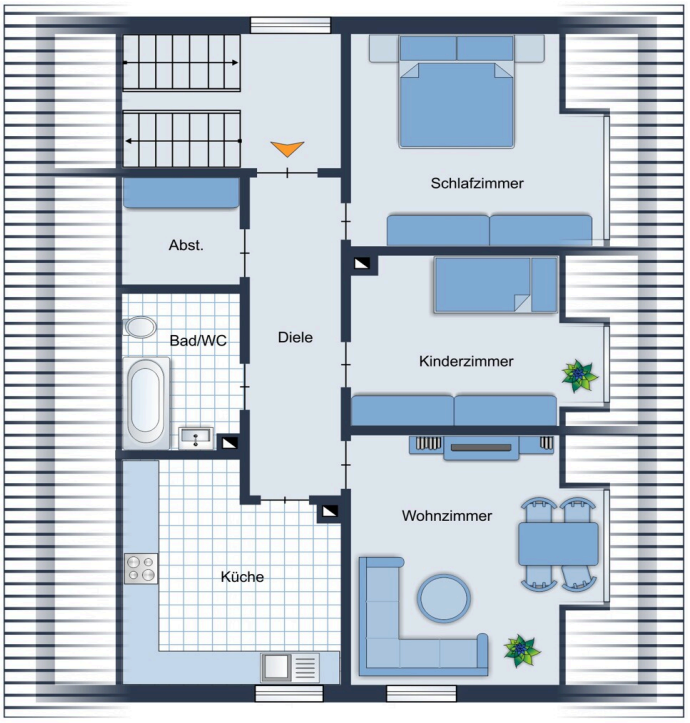


CODE DU BIEN: 25208782 - 91572 Bechhofen

Plans d'étage



Erdgeschoss/Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25208782 - 91572 Bechhofen

Une première impression

À vendre : cette spacieuse maison multifamiliale, construite en 1971, a été entièrement rénovée et modernisée et se trouve aujourd'hui en excellent état. La propriété comprend environ 255 m² de surface habitable, répartis sur neuf pièces, dont six chambres et trois salles de bains. La maison est située sur un terrain d'environ 650 m² entièrement clôturé, garantissant intimité et sécurité. Proche du centre-ville, elle offre un accès facile aux commerces, aux écoles et aux transports en commun. Elle est idéale pour les familles ayant besoin de plus d'espace, les familles multigénérationnelles ou représente une excellente opportunité d'investissement. Tous les logements sont actuellement loués. Chacun des trois appartements bénéficie d'une configuration fonctionnelle et d'une cuisine équipée. Les salles de bains et l'installation électrique ont été entièrement modernisées en 2024. Le système de chauffage a également été converti en 2015 en un système de chauffage aux granulés de bois, permettant un chauffage efficace et économe en énergie. Trois garages indépendants et fonctionnels, situés directement à côté de la maison, offrent un espace généreux pour les véhicules ou du rangement supplémentaire. Des places de parking supplémentaires et des caves privatives pour chaque appartement sont disponibles. Un jardin soigné agrémente les espaces extérieurs et offre de nombreuses possibilités de détente. Au sous-sol, vous trouverez de spacieux espaces de rangement ainsi que toutes les pièces techniques de l'immeuble, modulables et utilisables par les locataires comme par les propriétaires. Grâce à une rénovation et une modernisation récentes, l'immeuble est en excellent état et répond aux normes d'efficacité énergétique et d'esthétique. Les appartements bénéficient d'une distribution ouverte et fonctionnelle, créant un cadre de vie agréable et offrant une grande flexibilité. Pour ceux qui privilégient un emplacement central, la proximité des commerces et services, une construction solide et la sécurité locative à long terme, cet immeuble représente une option idéale. Afin de préserver la confidentialité des locataires, nous ne publions pas de photos des appartements. Nous vous invitons toutefois à découvrir par vous-même les multiples possibilités et le potentiel exceptionnel de ce bien lors d'une visite. Contactez-nous pour plus d'informations ou pour prendre rendez-vous pour une visite privée.

CODE DU BIEN: 25208782 - 91572 Bechhofen

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25208782 - 91572 Bechhofen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25208782 - 91572 Bechhofen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25208782 - 91572 Bechhofen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com