Bechhofen

Einziehen und Wohlfühlen – Charmantes Einfamilienhaus mit zahlreichen Modernisierungen

Objektnummer: 26208981



KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m^2 • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 535 m^2

Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

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

Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26208981
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	330.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	120.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

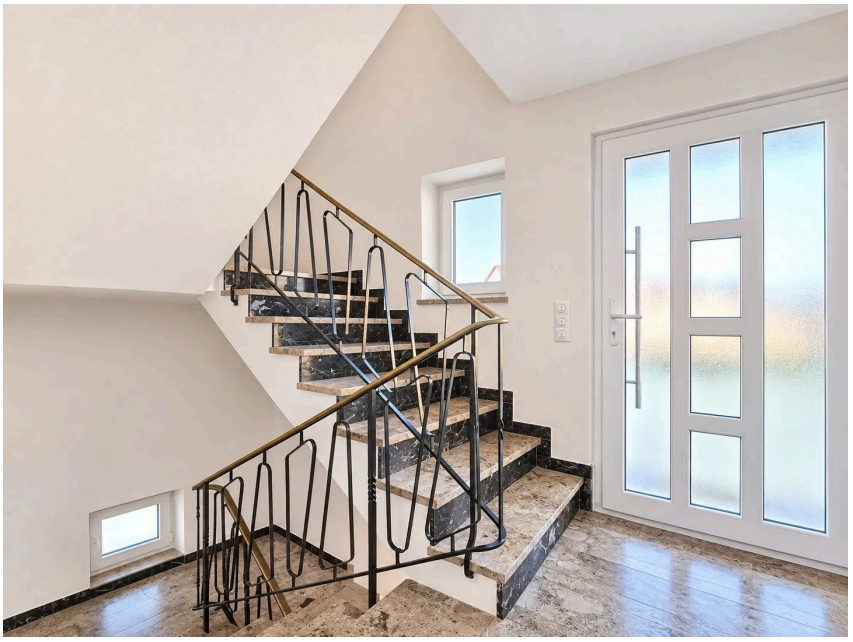
Die Immobilie





Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

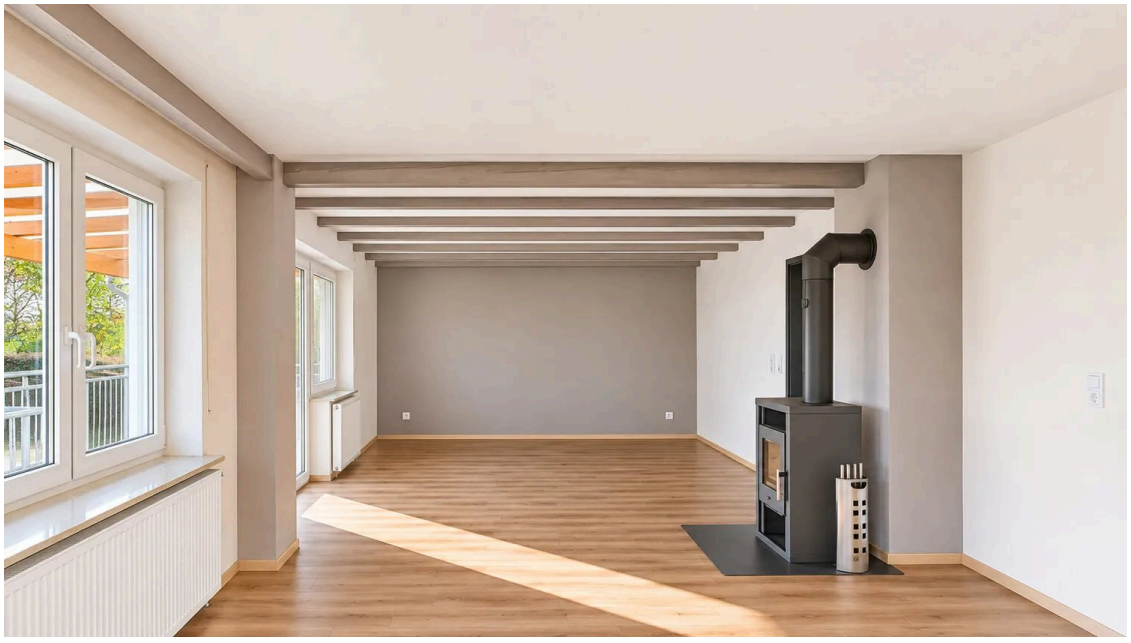




Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

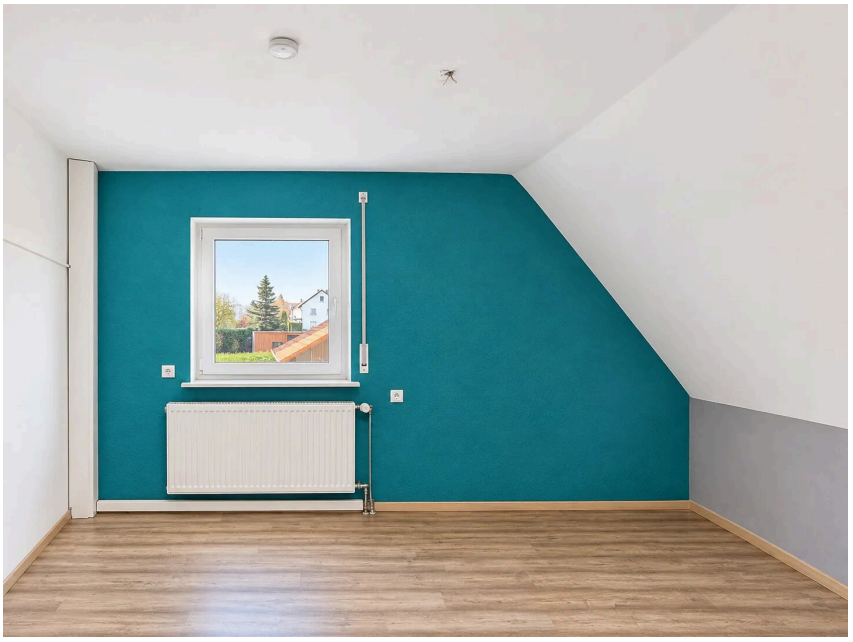
Die Immobilie

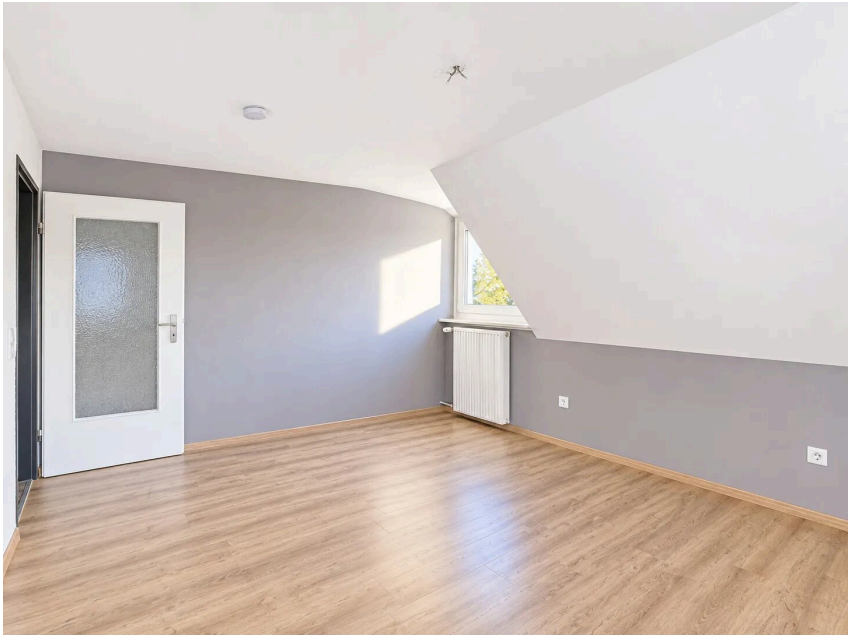




Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

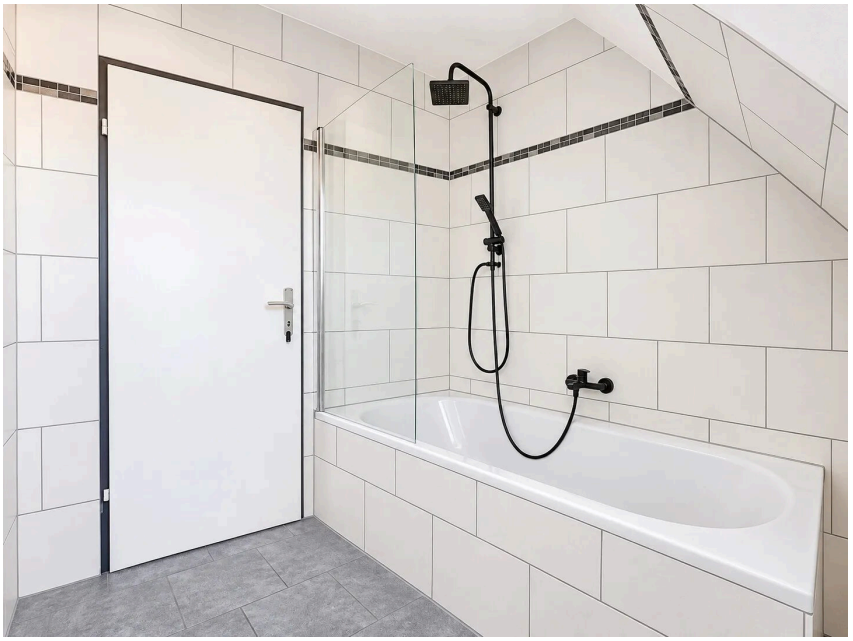




Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

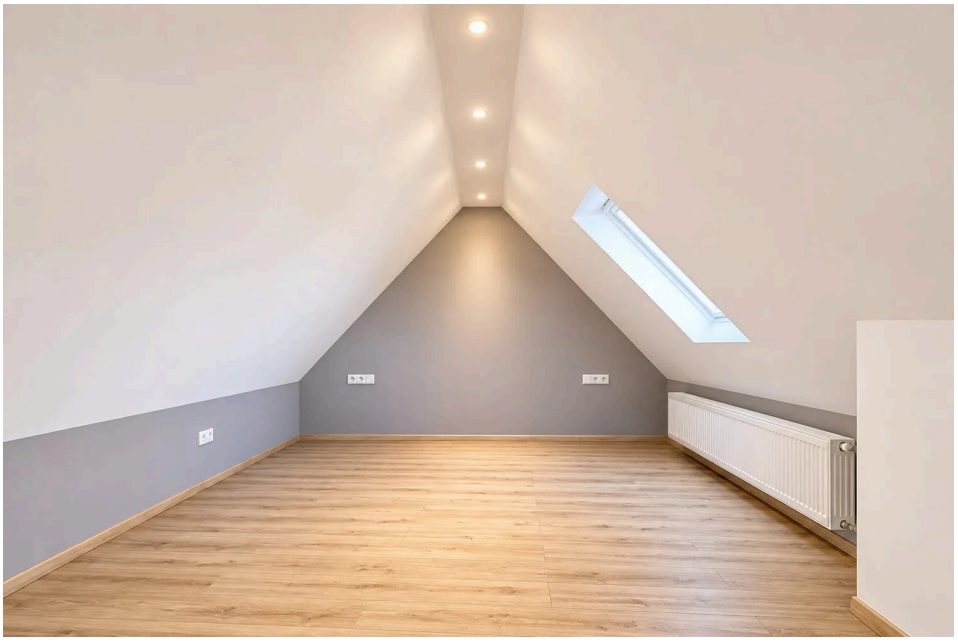




Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

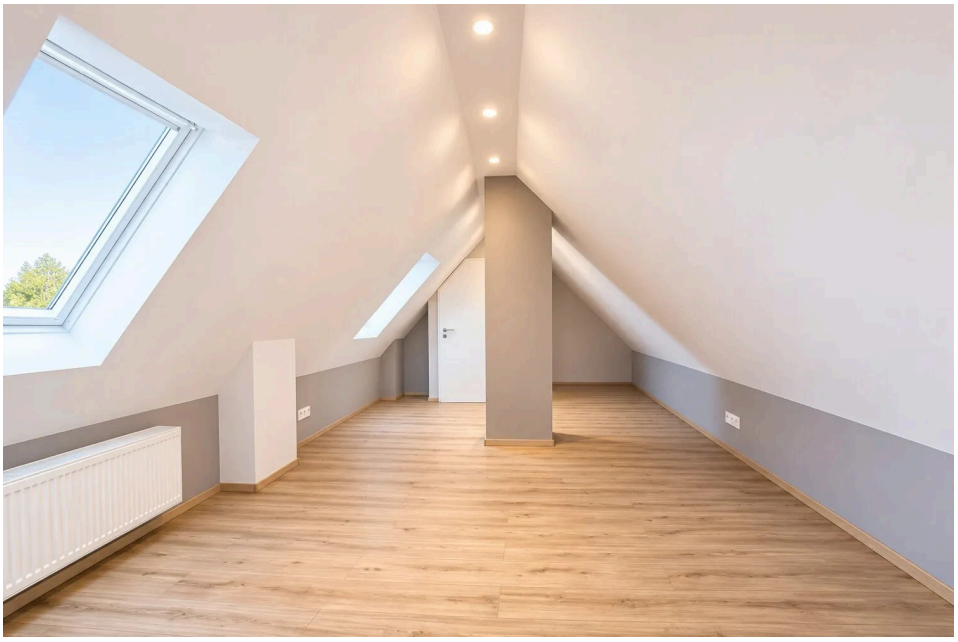
Die Immobilie

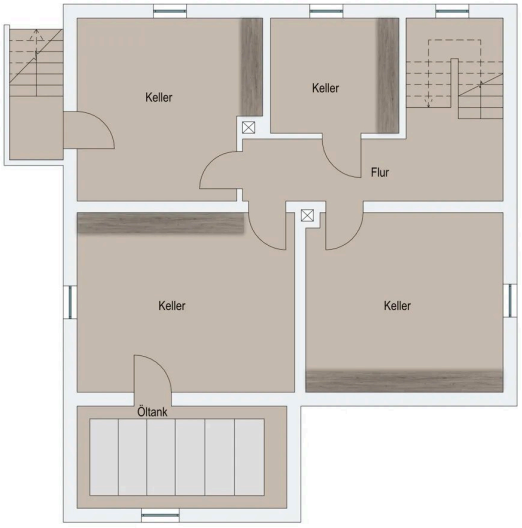




Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

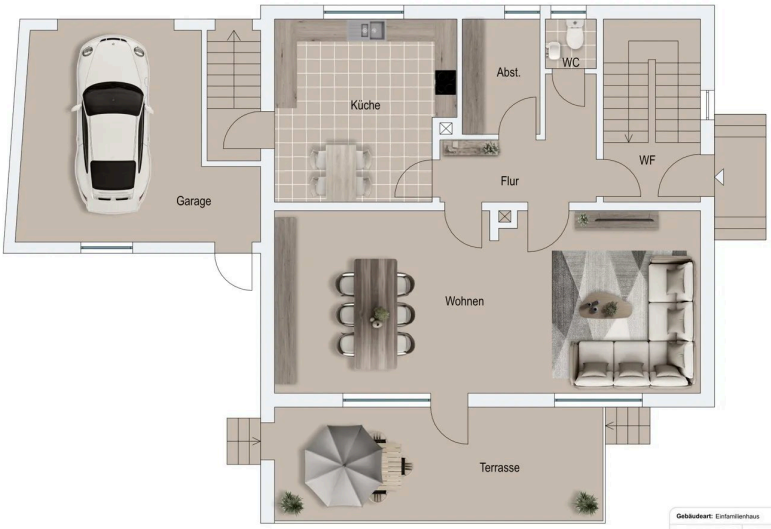
Die Immobilie

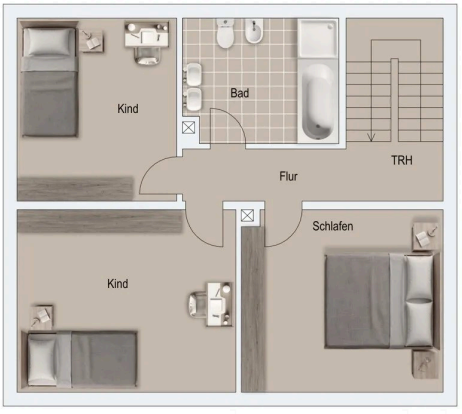




Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

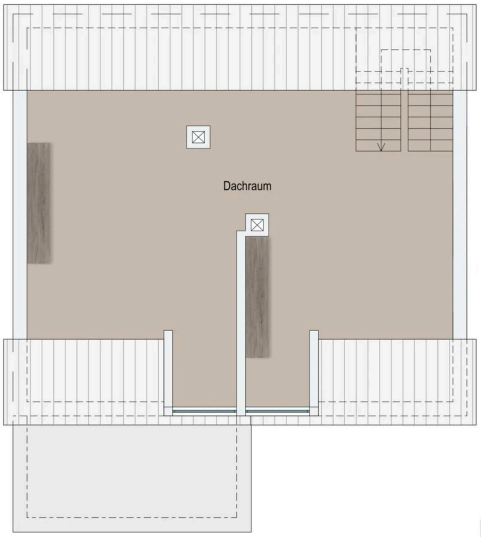
Die Immobilie





Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive und umfassend modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, eine gemütliche Wohnatmosphäre und ein weitläufiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 535 m² bietet die Immobilie rund 130 m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt 5,5 Zimmer. Damit eignet sich das Haus ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die sich den Traum vom Eigenheim mit Garten erfüllen möchten.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer, das mit seinem gemütlichen Schwedenofen eine besonders behagliche Atmosphäre schafft. Gerade an kühleren Tagen lädt dieser zu entspannten Stunden im Kreise der Familie ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die den Wohnbereich harmonisch nach draußen erweitert. Ob gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Stunden an der frischen Luft – hier lässt sich das Leben im Freien wunderbar genießen. Der angrenzende Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen, Erholen und für individuelle Gestaltungsideen.

Die geräumige Einbauküche bietet viel Platz zum Kochen und fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein. Auch die weiteren Räumlichkeiten überzeugen durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bieten ausreichend Freiraum für individuelle Wohnbedürfnisse. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebaute Dachspitz, der zusätzlichen Raum für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten schafft. Durch die im Jahr 2020 eingebauten Dachflächenfenster entsteht hier eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre. Der Bereich eignet sich beispielsweise hervorragend als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder gemütlicher Rückzugsort.

Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, die in den vergangenen Jahren durchgeführt wurden. Bereits 2006 sind die Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss mit 2-fach verglasten Fenstern ausgetauscht worden. 2011 erfolgten die Erneuerung der Elektrik und Wasserleitungen, die Verlegung neuer Fliesen sowie die Modernisierung des Badezimmers im Obergeschoss. Im Jahr 2015 wurde das Dach neu gedeckt und isoliert. Der Ausbau des Dachbodens sowie die Erneuerung der Dachgeschossfenster erfolgten 2020. Zuletzt wurden im Jahr 2024 die Bodenbeläge erneuert. Diese kontinuierlichen Maßnahmen tragen zum gepflegten und zeitgemäßen Erscheinungsbild der Immobilie bei.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Carport, die komfortable und geschützte Parkmöglichkeiten direkt am

Haus bieten.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein gemütliches und vielseitiges Zuhause, das mit seinem großzügigen Grundstück, dem einladenden Wohnbereich und den zahlreichen bereits erfolgten Modernisierungen überzeugt. Eine attraktive Immobilie für alle, die Wert auf Wohnkomfort, Platz und einen schönen Garten legen.

Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 535 m² Grundstücksfläche
- Ca. 130 m² Wohnfläche
- 5,5 Zimmer
- Großes Wohnzimmer mit Schwedenofen und Zugang zur überdachten Terrasse und Garten
- Geräumige Einbauküche
- Umfassend modernisiert:
- 2-fach verglaste Fenster EG und OG 2006
- Elektrik und Wasser neu 2011
- Fliesen 2011
- Neues Badezimmer im OG 2011
- Ausbau Dachboden 2020
- Fenster Dachgeschoss 2020
- Böden 2024
- Dach isoliert und neu gedeckt 2015
- Ausgebauter Dachspitz mit Dachflächenfenstern als zusätzliches Zimmer
- Garage und Carport

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses gepflegten Einfamilienhauses 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.

Objektnummer: 26208981 - 91572 Bechhofen

Alles zum Standort

Der Markt Bechhofen mit seinen ca. 6200 Einwohnern ist eine idyllische Gemeinde nur ca. 20 Kilometer von Ansbach, Feuchtwangen, Gunzenhausen und Dinkelsbühl 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, Edeka, 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.

Objektnummer: 26208981 - 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: 26208981 - 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