Bechhofen

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit weiterem Ausbaupotential

Objektnummer: 25208659

KAUFPREIS: 579.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 232 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 982 m²

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

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

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25208659
Wohnfläche	ca. 232 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1900
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	579.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 600 m²
Gewerbefläche	ca. 204 m²
Vermietbare Fläche	ca. 436 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	222.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

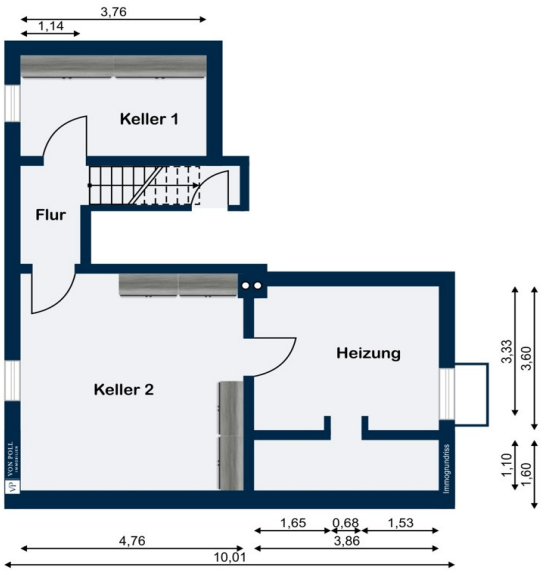
Die Immobilie

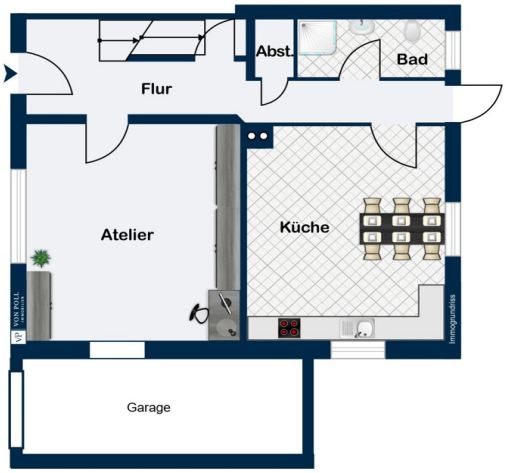
Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

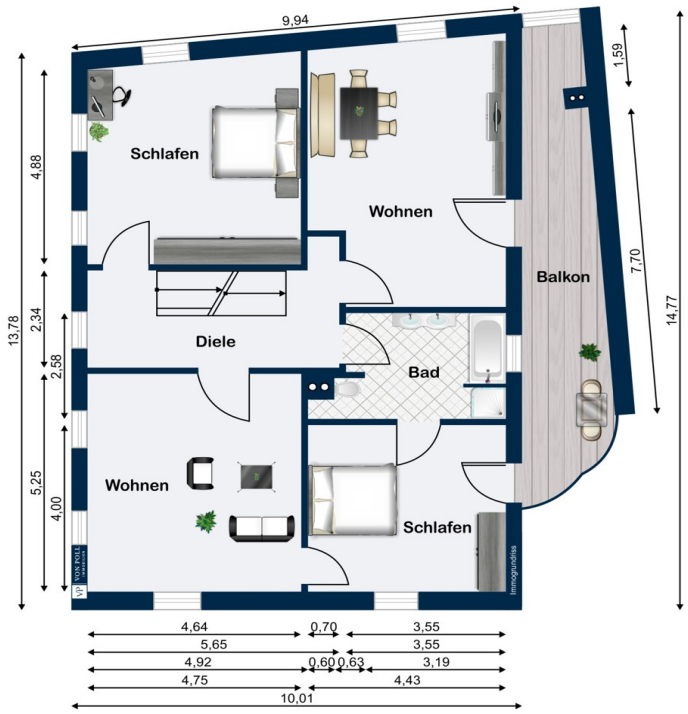
Die Immobilie

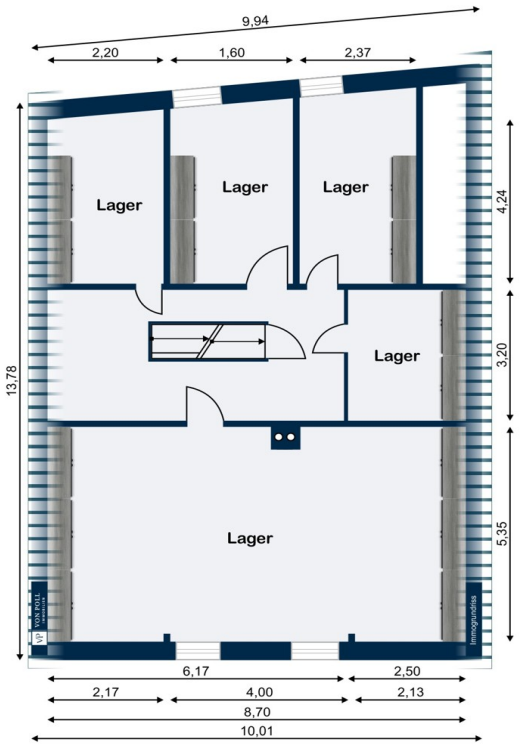
Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

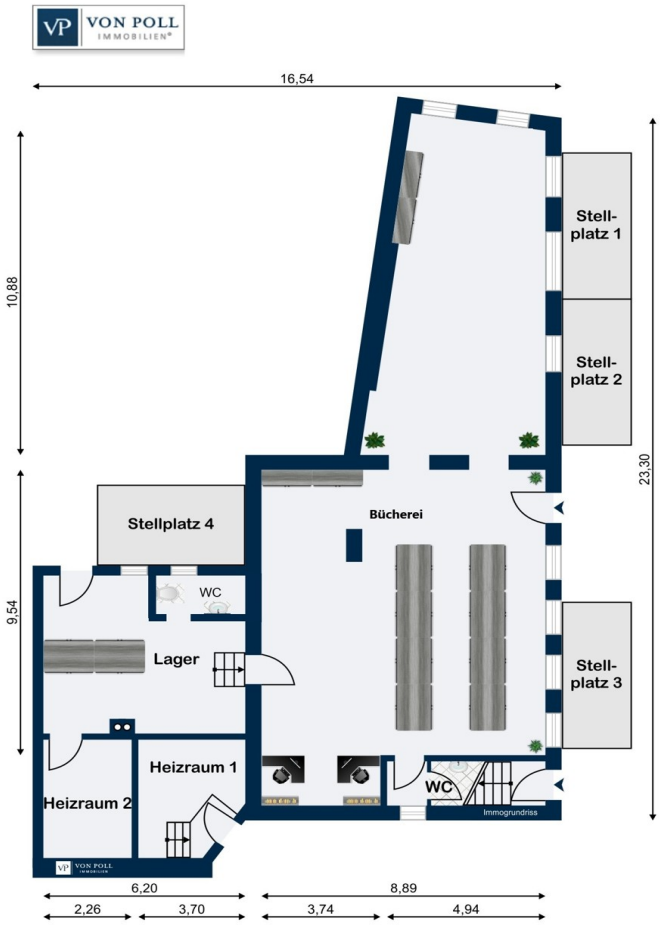
Grundrisse

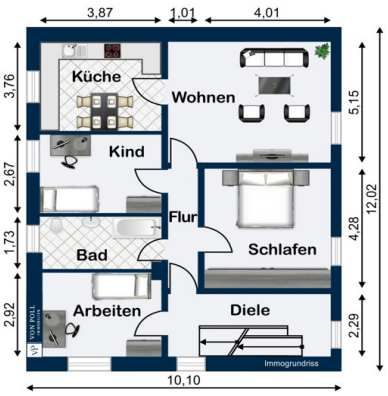


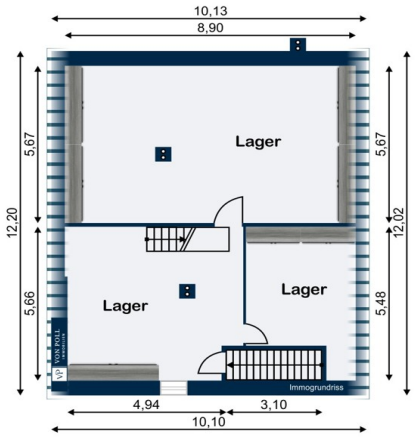

Abst.
Bad
Flur
Atelier
Küche
Garage


9,94
1,59
4,88
Schlafen
Wohnen
Balkon
7,70
14,77
13,78
2,34
2,58
Diele
Bad
5,25
4,00
Wohnen
Schlafen
4,64
0,70
3,55
5,65
3,55
4,92
0,60
0,63
3,19
4,75
4,43
10,01


9,94
2,20
1,60
2,37
Lager
Lager
Lager
Lager
Lager
13,78
4,24
3,20
5,35
6,17
2,50
2,17
4,00
2,13
8,70
10,01


VON POLL
IMMOBILIEN
16,54
10,88
9,54
23,30
Stell-
platz 1
Stell-
platz 2
Stell-
platz 3
Stellplatz 4
Bücherei
WC
Lager
Heizraum 1
Heizraum 2
WC
Immogrundriss
6,20
8,89
2,26
3,70
3,74
4,94


3,87
1,01
4,01
3,76
2,67
1,73
2,92
5,15
12,02
4,28
2,29
10,10
Küche
Wohnen
Kind
Flur
Bad
Schlafen
Arbeiten
Diele
Immogrundriss



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: 25208659 - 91572 Bechhofen

Ein erster Eindruck

Diese großzügige und gepflegte Immobilie bietet eine einzigartige Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 982 m² verteilen sich drei Gebäude mit insgesamt zwei Wohneinheiten, einer etablierte Gewerbeeinheit, einer Werkstatt sowie zusätzliches Ausbaupotenzial.

Im Haupthaus befindet sich die zuletzt eigentümergenutzte 5-Zimmer-Wohneinheit. Diese erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit ca. 146 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Erdgeschoss verfügt über ein Atelier, eine geräumige Wohnküche, ein Duschbadezimmer sowie eine praktische Speisekammer. Vier gut geschnittene Zimmer, ein zweites Badezimmer sowie ein Balkon sorgen im Obergeschoss für weiteren Wohnkomfort. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und dient als Lagerraum - die ideale Möglichkeit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der Keller des Haupthauses bietet weiteren Stauraum und Lagermöglichkeiten.

Im Erdgeschoss des Nebenhauses erstreckt sich die ca. 204 m² große Gewerbeeinheit. Diese verbindet die Erdgeschosse der beiden Wohnhäuser und ist derzeit zuverlässig an die Gemeindebücherei vermietet.

Die zweite Wohneinheit im Obergeschoss des Hauses verfügt über ca. 86 m² Wohnfläche und bietet vier vielseitig nutzbare Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, einen Wohnbereich sowie einen Balkon. Die Einheit ist derzeit zuverlässig vermietet. Das Dachgeschoss des Nebenhauses ist ebenfalls unausgebaut und dient aktuell als Lagerfläche zur Wohnung im Obergeschoss.

Jede Wohn- und Gewerbeeinheit wird mittels einer eigenen Gastherme beheizt. Separate Zähleinrichtungen für die getrennte Abrechnung von Strom und Wasser sind ebenfalls vorhanden.

Ein besonderes Highlight stellt die im hinteren Bereich gelegene Werkstatt mit Grube dar. Sie bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, ob als Werkstatt eines Hobbyschraubers oder Lagermöglichkeiten für einen Handwerksbetrieb. Ebenso ist die Vermietung von Unterstellplätzen für Wohnmobile oder Oldtimer denkbar. Versteckt hinter der Werkstatt befindet sich der nahezu uneinsehbare Garten. Hobbygärtner können sich hier den Traum vom eigenen Garten erfüllen.

Zum Parken Ihres PKWs stehen vier Stellplätze im Freien und der Innenhof des Anwesens zur Verfügung. Außerdem kann der kleine Anbau an der Hofzufahrt als Garage genutzt werden.

Mit einer Kombination aus Wohnen, Gewerbe und Erweiterungsmöglichkeiten stellt diese Immobilie eine attraktive Investition dar – egal, ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage.

Aktuell sind zwei der drei Einheiten vermietet. Über die aktuellen Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch.

Dieses außergewöhnliche Anwesen wird Sie beeindrucken. Überzeugen Sie sich selbst von dieser seltenen Gelegenheit vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25208659 - 91572 Bechhofen

Ausstattung und Details

Die Highlights im Überblick:
- Großzügiges Anwesen
- Lage im Sanierungsgebiet
- Stadtkern von Bechhofen (Mischgebiet)
- Haupthaus mit Segmentbogenfenster und Fensterläden
- Ca. 982 m² Grundstück
- Ca. 232 m² Wohnfläche
- Ca. 204 m² Gewerbefläche
- Ausbaureserve auf den Spitzböden
- Werkstatt mit weiteren Gestaltungsmöglichkeiten

Wichtige Eckdaten:
- 1990 Umbau der Ladeneinheit von Werkstatt zu Einzelhandel
- 1990 Austausch der Fenster im Nebenhaus
- 1996 Austausch der Fenster im Haupthaus
- 1999 Neueindeckung Dach Haupthaus + Schädlingsuntersuchung
- 2003 Erneuerung des Innenhofs inkl. Kanalsanierung
- 2007 Pflaster Eingangsbereich zur Bücherei
- 2008 Neueindeckung Dach Nebenhaus
- 2022 Erneuerung der Gastherme in der Mietswohnung
- 2023 Erneuerung der Gasthermen im Haupthaus und der Gewerbeeinheit

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25208659 - 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: 25208659 - 91572 Bechhofen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 222.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25208659 - 91572 Bechhofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 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