

**Bechhofen**

????????? ?????????? ??? ?????????? ??????? ??  
????????????? ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 25208659



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 579.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 232 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 982 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ??? ??????

?????? ????????	25208659	???? ??????	579.000 EUR
??????????	ca. 232 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?????		
?????????	8		
?????????	3		
???? ????????????	1900	???????? ????????????	??????
????? ????????????	3 x ??????????? ?????? ?????????????	???????????????????? ??????	ca. 600 m <sup>2</sup>
		???????????? ??????	ca. 204 m <sup>2</sup>
		???????????????? ??????	ca. 436 m <sup>2</sup>
		????????	??????????

Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ???? ? ?????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ? ?????????	222.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ??	25.02.2035	????????? ????????????? ?????????	G
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ????????? ?????????????	1900

Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ???????



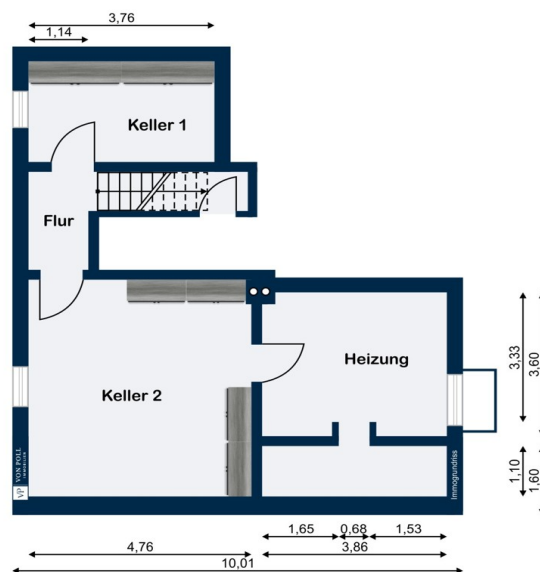
Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

?? ????????

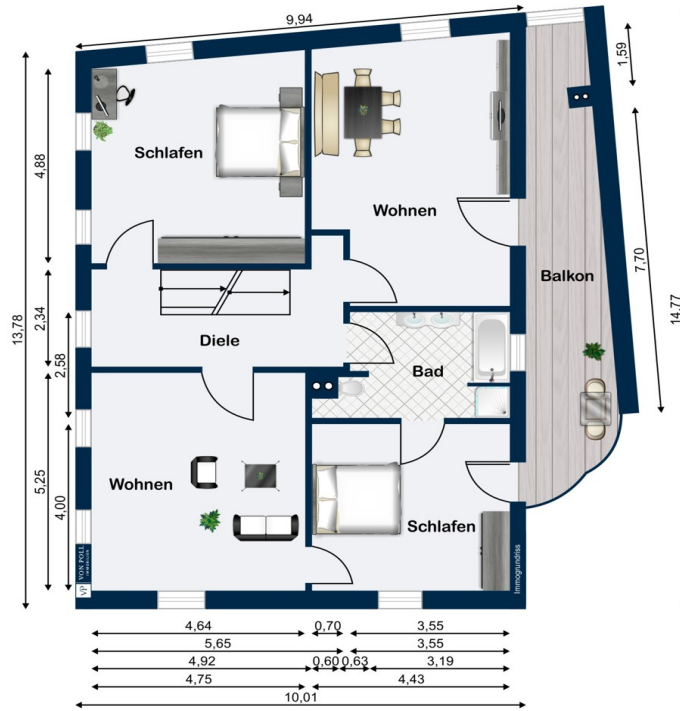


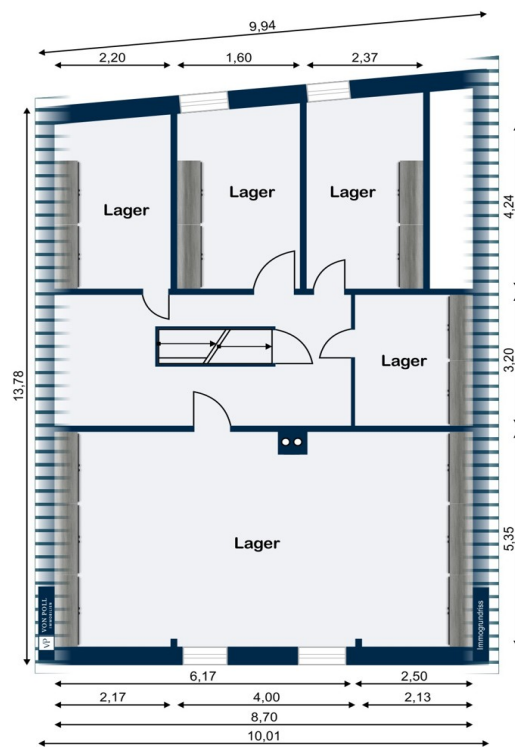
Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen

??????



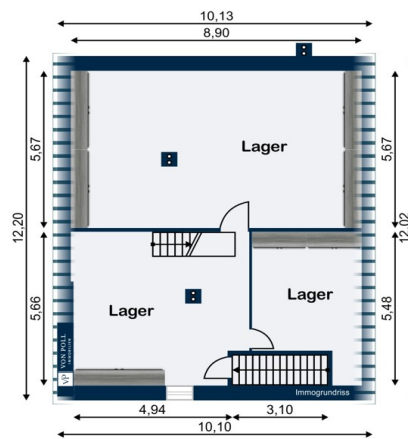












Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.



???????????????? ???? ???.

**Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen**

**?????????????? ???? ??????????**

**Die Highlights im Überblick:**

- Großzügiges Anwesen
- Lage im Sanierungsgebiet
- Stadtkern von Bechhofen (Mischgebiet)
- Haupthaus mit Segmentbogenfenster und Fensterläden
- Ca. 982 m<sup>2</sup> Grundstück
- Ca. 232 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 204 m<sup>2</sup> 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 Gewerbeinheit

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen**

**???? ???? ???? ????????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 222.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208659 - 91572 Bechhofen**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**Florian Wittmann**

---

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

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**