

Bechhofen

# Vonzó lakó- és kereskedelmi épület további bővítési potenciállal

VP azonosító: 25208659



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

VÉTELÁR: 579.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 232 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 982 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Áttekintés

VP azonosító	25208659
Hasznos lakótér	ca. 232 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Fürdoszobák	3
Építés éve	1900
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	579.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 600 m <sup>2</sup>
Kereskedelmi terület	ca. 204 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 436 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	222.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.02.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



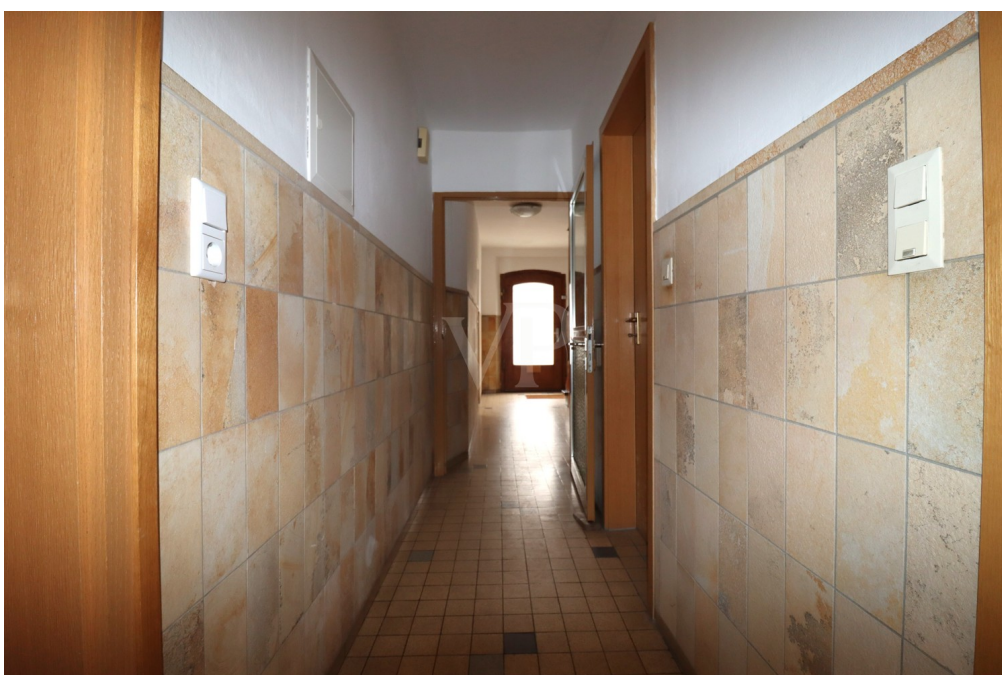
VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan



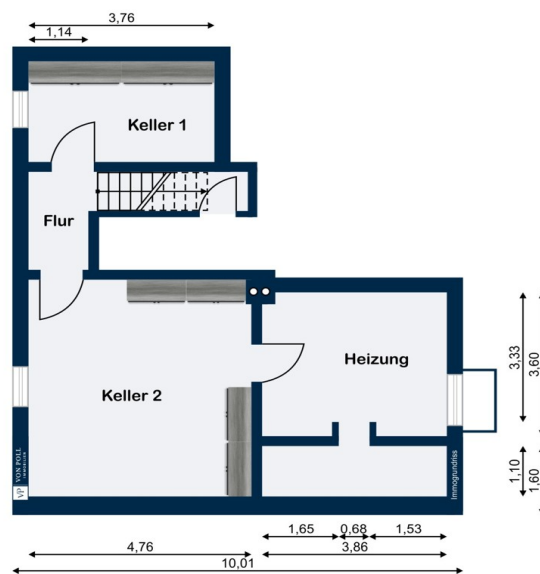
VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

## Az ingatlan

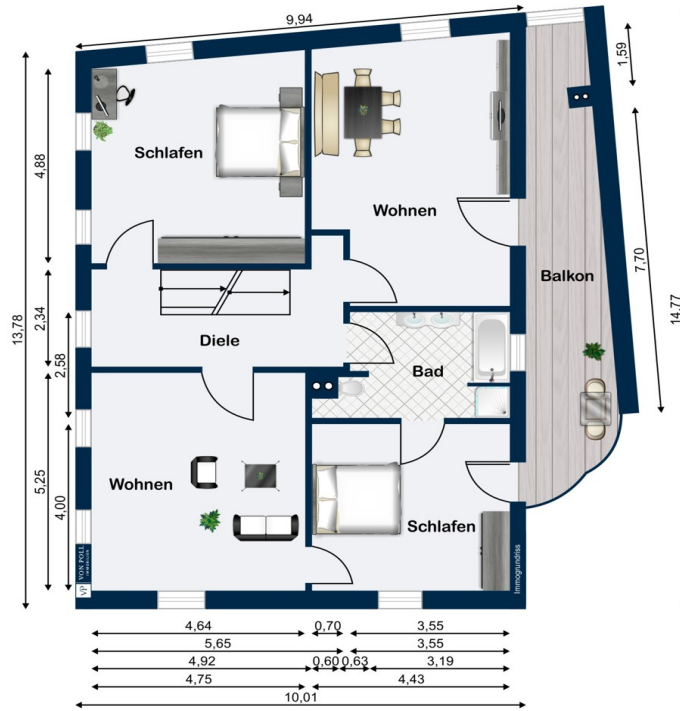


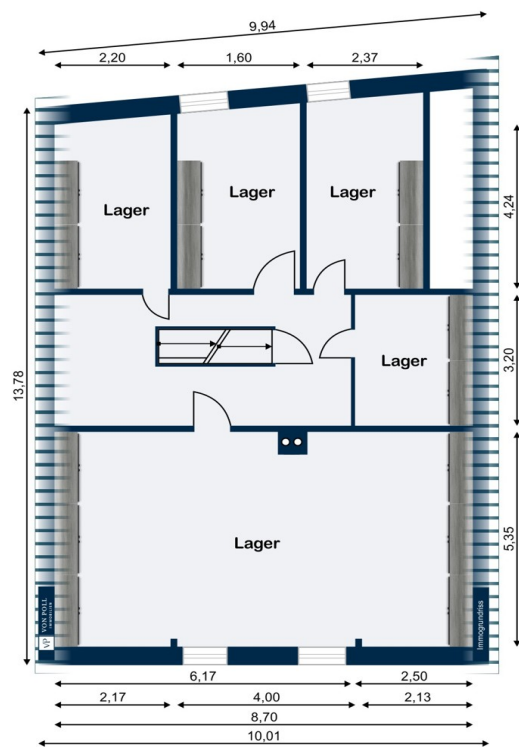
VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen

# Alaprajzok



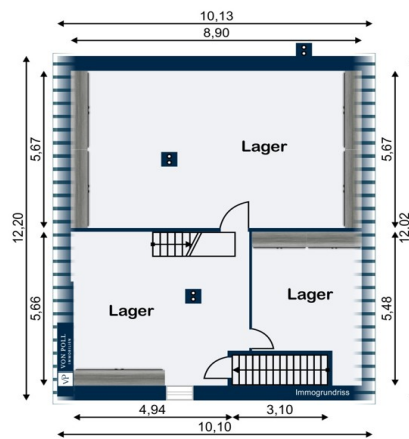












Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen**

## Az első benyomás

Ez a tágas és jól karbantartott ingatlan egyedülálló kombinációját kínálja a lakó- és üzlethelyiségeknek, változatos felhasználási lehetőségeket biztosítva. Három épület terül el egy körülbelül 982 m<sup>2</sup>-es telken, amelyek két lakóegységet, egy kialakított üzlethelyiséget, egy muhelyt és további fejlesztési lehetőségeket foglalnak magukban. A főépületben található a saját tulajdonú, 5 szobás lakóegység. A kétszintes egység körülbelül 146 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, így bőséges helyet biztosít az egész család számára. A földszinten egy stúdió, egy tágas étkezős konyha, egy zuhanyzós fürdőszoba és egy praktikus kamra található. Az emeleten négy arányos szoba, egy második fürdőszoba és egy erkély biztosítja a további lakhatási kényelmet. A padlás jelenleg befejezetlen és tárolásra szolgál – ideális lehetőség további lakóter kialakítására. A főépület alagsora további tárolóhelyet biztosít. A melléképület földszintjén található a körülbelül 204 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiség. Ez az egység összeköti a két lakóépület földszintjét, és jelenleg megbízhatóan bérbe van adva a helyi könyvtárnak. A ház felső emeletén található második lakóegység körülbelül 86 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál, négy sokoldalú szobával, konyhával, fürdőszobával, nappalival és erkéllyel. Ez a lakás jelenleg megbízhatóan kiadó. A szomszédos épület padlása szintén befejezetlen, és jelenleg az emeleti lakás tárolóhelyeként szolgál. Minden lakó- és kereskedelmi egységet saját gázkazán fut. Külön méreőrak vannak felszerelve az áram- és vízszámlához. Különösen érdekes a telek hátsó részén található muhely, amelynek gödörje is van. Különböző felhasználási lehetőségeket kínál, legyen szó akár hobbi autószerelő muhelyéről, akár egy kereskedelmi vállalkozás tárolóhelyiségéről. Lakóautók vagy veteránautók számára fedett parkolóhelyek bérbeadása is lehetséges. A muhely mögött található a szinte teljesen privát kert. Itt a kertészkedés szerelmesei valóra válthatják saját kertjük álmát. Négy kültéri parkolóhely és az ingatlan udvara áll rendelkezésre az autó parkolására. Ezenkívül a kocsifelhajtónál található kis bovitmény garázként is használható. Lakóingatlan, kereskedelmi és bovitési potenciáljának kombinációjával ez az ingatlan vonzó befektetést jelent – akár személyes használatra, többgenerációs otthonként, akár befektetésként. Jelenleg a három egységből ketto bérbe van adva. Örömmel adunk tájékoztatást az aktuális bérleti díjbevételekrol egy személyes konzultáció során. Ez a kivételes ingatlan lenyugözi majd. Gyozodjön meg róla saját szemével errol a ritka lehetösegrol. Örömmel szervezünk egy személyes megtekintési idopontot. Kérjük, küldjön nekünk egy kitöltött kapcsolatfelvételi kérelmet e-mailben. Várjuk jelentkezését.

**VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen**

## **Részletes felszereltség**

### **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 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.

**VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25208659 - 91572 Bechhofen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Florian Wittmann**

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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