

Bechhofen

# Társasház a belváros közelében, csendes helyen - Befektetőknek ideális

VP azonosító: 25208782

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 524.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 255 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 650 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25208782 - 91572 Bechhofen**

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

VP azonosító: 25208782 - 91572 Bechhofen

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25208782               |
| Hasznos lakótér       | ca. 255 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 9                      |
| Hálósobák             | 6                      |
| Fürdoszobák           | 3                      |
| Építés éve            | 1971                   |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Garázs             |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 524.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                      |
| Hasznos terület          | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha                          |

**VP azonosító: 25208782 - 91572 Bechhofen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| Energiaforrás                                     | Pellet                      |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.12.2035                  |
| Energiaforrás                                     | Vegyes tüzelésu<br>(pellet) |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 126.40 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1971                       |



**VP azonosító: 25208782 - 91572 Bechhofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25208782 - 91572 Bechhofen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25208782 - 91572 Bechhofen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25208782 - 91572 Bechhofen**

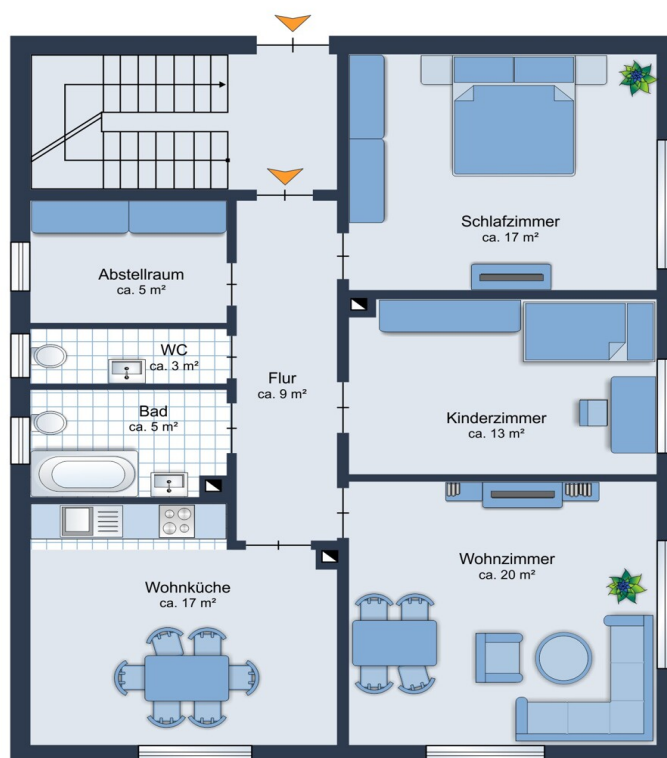
## Az ingatlan





VP azonosító: 25208782 - 91572 Bechhofen

## Alaprajzok



Erdgeschoss/Obergeschoss



Dachgeschoss

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

**VP azonosító: 25208782 - 91572 Bechhofen**

## Az első benyomás

Eladó ez a tágas, 1971-ben épült, teljes körűen felújított és modernizált, kiváló állapotban lévő többlakásos ház. Az ingatlan összesen körülbelül 255 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik, amely kilenc szobára, köztük hat hálósobára és három fürdoszobára oszlik el. A ház egy körülbelül 650 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és teljesen bekerített, biztosítva a magánéletet és a biztonságot. A városközpont közelében található ingatlan könnyen megközelíthető üzletekből, iskolákból és tömegközlekedésből. Ideális választás nagyobb teret igénylő családok, többgenerációs lakhatási lehetőségek vagy vonzó befektetési lehetőség számára. Jelenleg minden lakás bérbe van adva. Mindhárom lakás praktikus elrendezésű és beépített konyhával rendelkezik. A fürdoszobákat és az elektromos rendszereket 2024-ben teljesen korszerűsítették. A futási rendszert 2015-ben fenntartható fapelt futási rendszerre alakították át, ami hatékony és erőforrás-takarékos futást tesz lehetővé. További jellemzők közé tartozik a ház mellett található három különálló, használható garázs, amely bőséges helyet kínál járműveknek vagy további tárolásra. További parkolóhelyek a telken, valamint minden lakáshoz saját pincetárolók is rendelkezésre állnak. Egy gondozott kert egészíti ki a kültéri területeket, és rengeteg lehetőséget kínál a kültéri használatra. Az alagsorban tágas tárolóegységek találhatók az épület összes háztartási helyisége mellett, amelyeket rugalmasan alakíthatnak ki és használhatnak mind a bérlők, mind a tulajdonosok. Az elvégzett felújítási és korszerűsítési munkálatoknak köszönhetően az ingatlan vonzó állapotban van, amely megfelel mind az energiahatékonysági, mind az esztétikai elvárásoknak. A lakások nyitott és funkcionális elrendezésűek, kellemes lakókörnyezetet teremtenek, és nagyfokú rugalmasságot kínálnak. Azok számára, akik értékelik a központi elhelyezkedést, a rövid távolságot minden fontos szolgáltatástól, a masszív épületszerkezetet és a hosszú távú bérleti biztonságot, ez a társasház vonzó választás. A bérlők magánéletének védelme érdekében nem teszünk közzé fotókat a lakásokról. Javasoljuk azonban, hogy egy megtekintés során saját szemével győződjön meg az ingatlan sokszínű lehetőségeiről és kivételes potenciáljáról. További információért vagy személyes megtekintés időpontjának egyeztetéséhez vegye fel velünk a kapcsolatot.



**VP azonosító: 25208782 - 91572 Bechhofen**

## Részletes felszereltség

**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.

**VP azonosító: 25208782 - 91572 Bechhofen**

## Minden a helyszínról

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: 25208782 - 91572 Bechhofen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25208782 - 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)**