

Bechhofen

# Modernes Zweifamilienhaus mit gehobener Ausstattung und viel Platz für Ihre Ansprüche!

*Número da propriedade: 25208771*



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

**PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 662 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

## Numa vista geral

|                        |  |                             |   |
|------------------------|--|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 25208771   | Preço de compra             | 599.000 EUR   |
| Área                   | ca. 240 m <sup>2</sup>                               | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia  |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 7  | Tipo de construção          | Sólido  |
| Casas de banho         | 2  | Área útil                   | ca. 140 m <sup>2</sup>  |
| Ano de construção      | 1994   | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                        |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |                             |   |

Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

## Dados energéticos

|                                   |                               |  |                             |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final    |
| Fonte de Energia                  | Óleo                          | Procura final de energia                                 | 121.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 15.04.2029                    | Classificação energética                                 | D                           |
| Aquecimento                       | Petróleo                      | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1994                        |

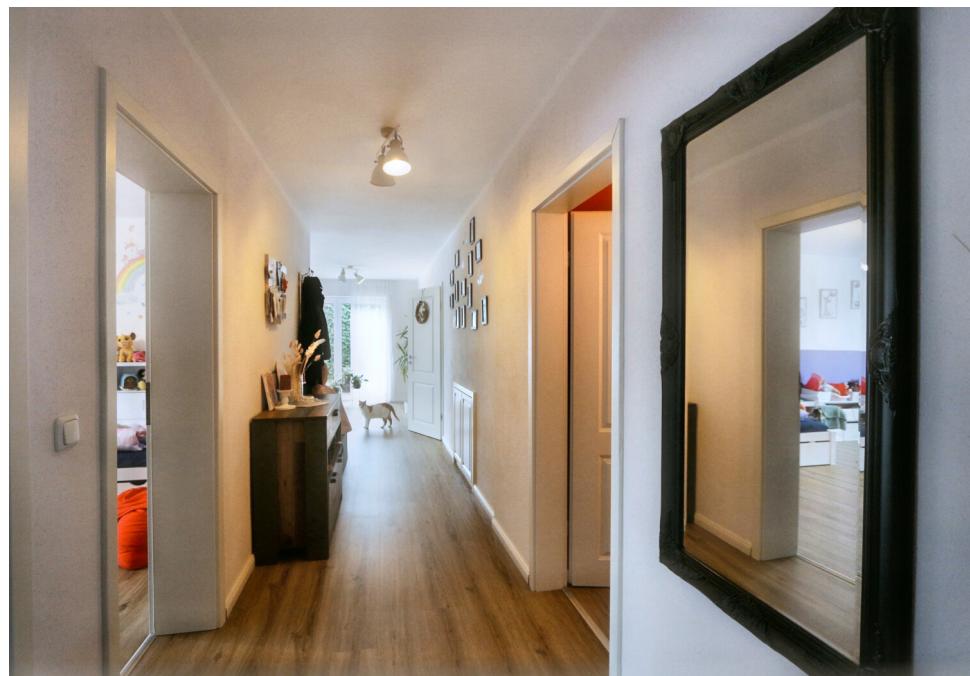
Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

## O imóvel



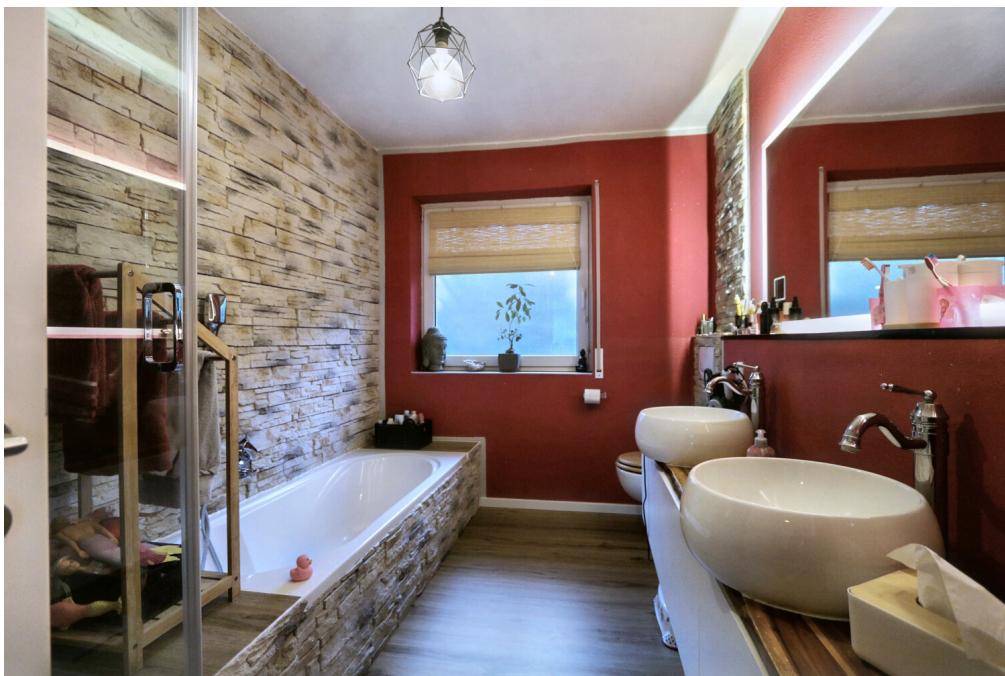
Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

## O imóvel



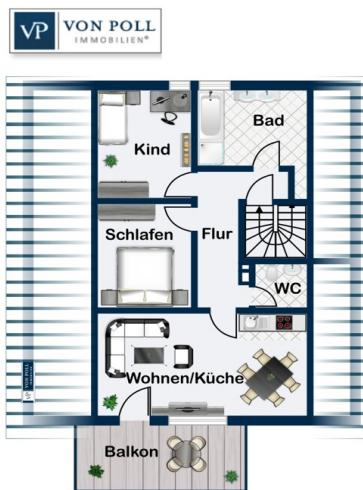
Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

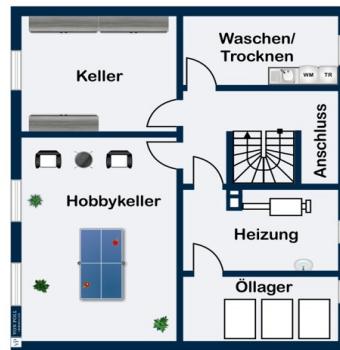
## O imóvel

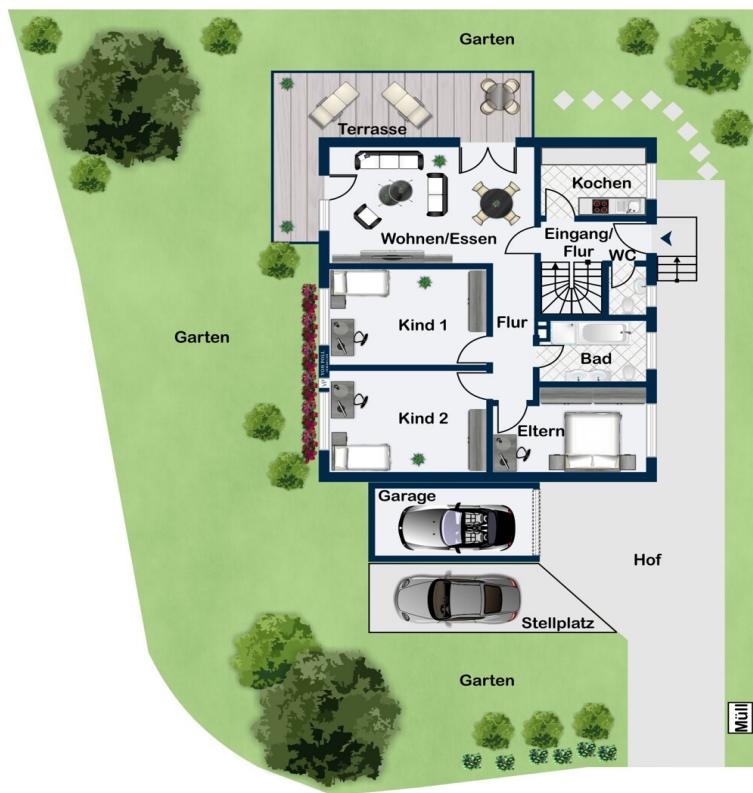


Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

## Uma primeira impressão

Willkommen zu einem Angebot, das moderne Wohnansprüche mit großzügigen Flächen und einer familienfreundlichen Umgebung auf gelungene Weise vereint: Dieses 1994 errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2020 in einem zeitgemäßen Zustand und bietet mit ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 662 m<sup>2</sup> Grundstück beeindruckend viel Platz zur freien Entfaltung.

Die Raumauflteilung des Hauses überzeugt durch eine sinnvoll gestaltete Organisation: Sieben helle Zimmer stehen unterschiedlichsten Lebenssituationen zur Verfügung – ganz gleich, ob ein separates Arbeitszimmer, ein Gästezimmer oder zusätzliche Rückzugsorte benötigt werden. Im Untergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Hobbyraum, der sich vielseitig nutzen lässt, etwa als Fitnessbereich, Heimkino oder zweite Spielebene für Kinder. Zwei modernisierte, geschmackvoll ausgestattete Badezimmer bieten sowohl Funktionalität als auch Komfort für größere Familien oder Besucher.

Schon beim Betreten des Hauses fällt die gehobene Ausstattungsqualität ins Auge: 2020 wurden im gesamten Wohnbereich sämtliche Böden und Sockelleisten erneuert, die Türen und Türstöcke modernisiert und die Wände versetzt, verputzt und frisch gestrichen. Die stilvolle Küche wurde im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen aktualisiert und verbindet praktische Funktion mit zeitgemäßem Design. Ein weiteres Plus bildet die Terrasse, die an den Garten angrenzt und als Erweiterung des Wohnbereichs in den Sommermonaten genutzt werden kann.

Die Heizungsanlage des Hauses ist auf dem aktuellen Stand: Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgen ganzjährig für angenehme Temperaturen. Ein 2020 erneuerter Brenner gewährleistet effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung.

Das Grundstück bietet neben der großzügigen Rasenfläche viel Raum für Freizeitaktivitäten. Ein neues Mehrzweckspielgerät lässt Kinderherzen höher schlagen und bietet zahlreiche Spielmöglichkeiten im eigenen Garten. Für Ihr Fahrzeug stehen eine Garage sowie zwei weitere Stellplätze zur Verfügung – auch Gäste finden hier problemlos Platz.

Ein weiterer Vorteil ist die zuverlässige Vermietung der Wohnung im Dachgeschoss. Diese Besonderheit kann die Finanzierung flexibler gestalten und bietet zusätzliche Optionen für Mehrgenerationenwohnen oder als langfristige Investition.

Insgesamt präsentiert sich das Haus dank regelmäßiger Instandhaltung und umfassender Modernisierung in einem sehr gepflegten und modernen Zustand. Die Lage ist insbesondere für Familien attraktiv, die Wert auf eine ruhige, sichere und ansprechende Umgebung legen.

Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

## Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 662m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 240m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Sieben Zimmer
- Großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Umfassend modernisiert in 2020:
- Böden und Sockelleisten
- Badezimmer
- Küche
- Terrasse
- Wände versetzt, verputzt und gestrichen
- Türen und Türstöcke
- Brenner erneuert
- DG Wohnung zuverlässig vermietet
- Sehr modern gestaltet
- Neues Mehrzweckspielgerät im Garten für Kinder
- Garage und zwei Stellplätze

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses gepflegten Zweifamilienhaus 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.

**Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen**

## **Tudo sobre a localização**

Der Markt Bechhofen mit seinen ca. 6200 Einwohnern ist eine idyllische Gemeinde nur ca. 20 Kilometer von Ansbach 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, Apotheke, 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.

**Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen**

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2029.

Endenergiebedarf beträgt 121.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número da propriedade: 25208771 - 91572 Bechhofen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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