

Bechhofen

# Mehrfamilienhaus zentrumsnah in ruhiger Lage - Ideal für Kapitalanleger

*Número da propriedade: 25208782*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 524.000 EUR • ÁREA: ca. 255 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 650 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25208782 - 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: 25208782 - 91572 Bechhofen

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 25208782               |
| Área                   | ca. 255 m <sup>2</sup> |
| Quartos                | 9                      |
| Quartos                | 6                      |
| Casas de banho         | 3                      |
| Ano de construção      | 1971                   |
| Tipo de estacionamento | 3 x Garagem            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 524.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                      |
| Área útil                   | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 25208782 - 91572 Bechhofen

## Dados energéticos

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Fonte de Energia                  | Pellet         |
| Certificado Energético válido até | 02.12.2035     |
| Aquecimento                       | Pellet-Fuelled |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 126.40 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | D                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1971                     |



Número da propriedade: 25208782 - 91572 Bechhofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208782 - 91572 Bechhofen

## O imóvel





Número da propriedade: 25208782 - 91572 Bechhofen

## O imóvel





Número da propriedade: 25208782 - 91572 Bechhofen

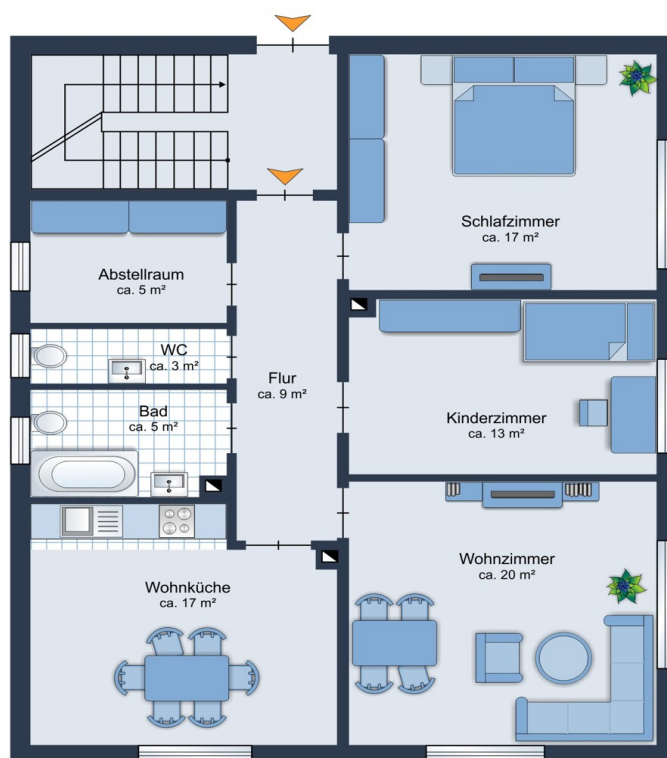
## O imóvel





Número da propriedade: 25208782 - 91572 Bechhofen

## Plantas dos pisos



Erdgeschoss/Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 25208782 - 91572 Bechhofen**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1971, das sich durch eine umfassende Sanierung und Modernisierung in exzellentem Zustand präsentiert.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt Wohneinheiten mit ca. 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf neun Zimmer, davon sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer.

Das Haus steht auf einem rund 650 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist ringsum eingezäunt, was Privatsphäre sowie Sicherheit gewährleistet.

Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage, sodass sowohl Einkaufsmöglichkeiten, Schulen als auch öffentliche Verkehrsmittel kurzfristig erreichbar sind. Sie eignet sich ideal für Familien mit größerem Platzbedarf, Mehrgenerationenkonzepte oder als interessantes Objekt für Kapitalanleger.

Alle Wohneinheiten sind aktuell vermietet. Jede der drei Parteien profitiert von einer praktischen Raumaufteilung und ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Die Bäder und die elektrische Anlagen wurden 2024 vollständig modernisiert. Auch die Heizungsanlage wurde im Jahr 2015 auf eine nachhaltige Holzpellettheizung umgestellt, sodass Sie effizient und ressourcensparend heizen.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen drei separate nutzbare Garagen, die sich direkt am Haus befinden und ausreichend Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum bieten. Zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück sowie eigene Kellerabteile für jede Einheit stehen ebenfalls zur Verfügung.

Ein gepflegter Gartenanteil ergänzt die Außenbereiche und bietet ausreichend Möglichkeiten zur Nutzung im Freien.

Im Untergeschoss des Hauses finden Sie neben den gesamten Technikräumen großzügige Kellerabteile, die sowohl Mieter als auch Eigentümer flexibel gestalten und nutzen können. Dank der durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten befindet sich die Immobilie in einem ansprechenden Zustand, der sowohl energetischen als auch optischen Ansprüchen gerecht wird. Die Wohnungen sind offen und funktional geschnitten, was ein angenehmes Wohngefühl und viel Flexibilität bei der Nutzung ermöglicht.

Wer Wert auf eine zentrumsnahe Lage, kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen, eine solide Bausubstanz und langfristige Mietsicherheit legt, findet in diesem Mehrfamilienhaus eine überzeugende Option.

Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, veröffentlichen wir keine Fotos von den Wohnungen.

Überzeugen Sie sich jedoch gerne bei einer Besichtigung vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Potenzial dieses Objekts. Kontaktieren Sie uns für



**weitere Informationen oder um einen Termin für eine persönliche Besichtigung zu vereinbaren.**

**Número da propriedade: 25208782 - 91572 Bechhofen**

## **Detalhes do equipamento**

**Die Ausstattung-Highlights im Überblick:**

- 3 Wohneinheiten - aktuell vermietet
- 3 Garagen
- Großzügige Hofeinfahrt
- Garten ringsum eingezäunt und eingewachsen
- viele Modernisierungen bereits durchgeführt
- Kunststofffenster - doppelverglast
- 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.**

**Número da propriedade: 25208782 - 91572 Bechhofen**

## **Tudo sobre a localização**

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.



**Número da propriedade: 25208782 - 91572 Bechhofen**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25208782 - 91572 Bechhofen**

## **Pessoa de contacto**

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

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 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)**