

Bechhofen

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

CODE DU BIEN: 25208771



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 662 m²

CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208771
Surface habitable	ca. 240 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Salles de bains	2
Année de construction	1994
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 140 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	15.04.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	121.10 kWh/m²a
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

La propriété



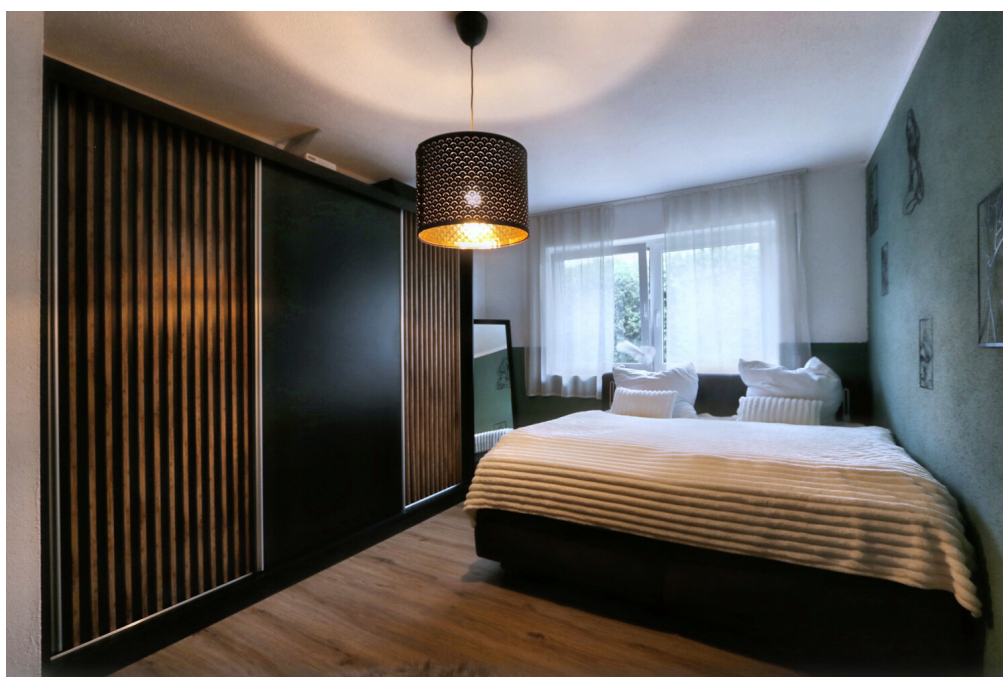
CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

La propriété



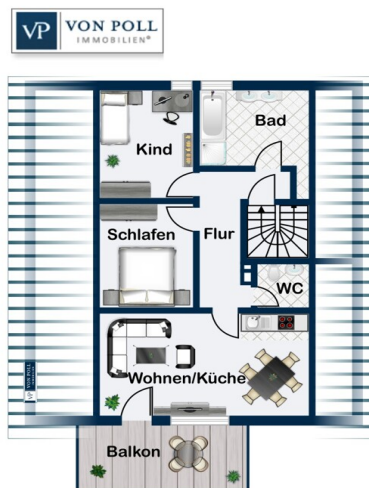
CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

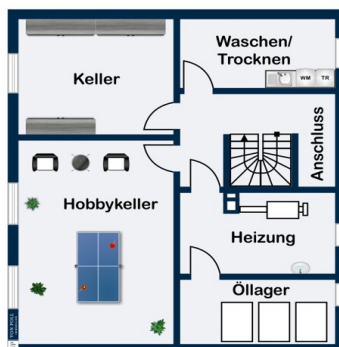
La propriété

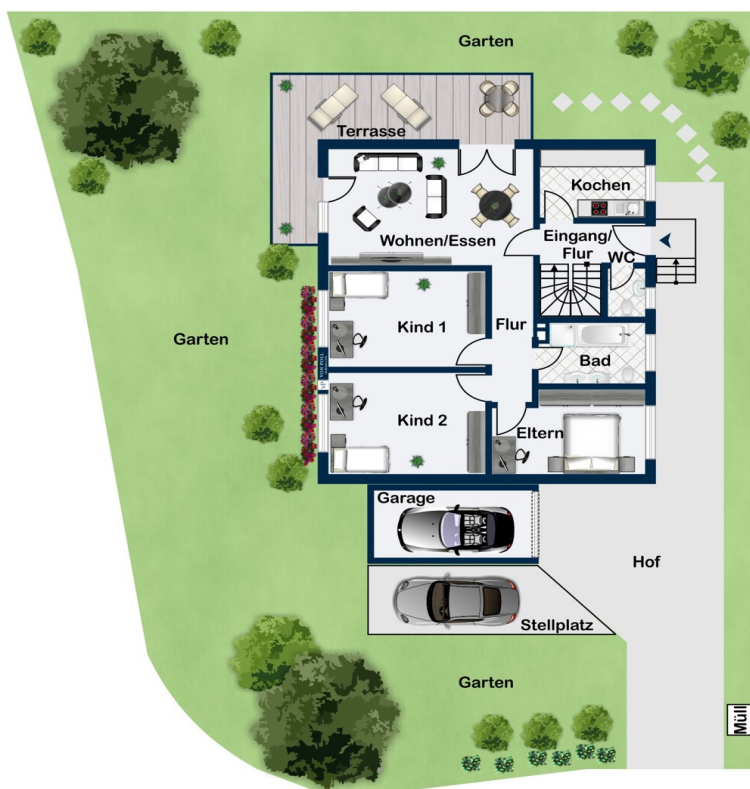


CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

Une première impression

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 m² Wohnfläche sowie ca. 662 m² Grundstück beeindruckend viel Platz zur freien Entfaltung.

Die Raumaufteilung 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.

CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 662m² Grundstücksfläche
- Ca. 240m² 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.

CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2029.

Endenergiebedarf beträgt 121.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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.

CODE DU BIEN: 25208771 - 91572 Bechhofen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com