



91572 Bechhofen

Gepflegt, vielseitig – Mehrfamilienhaus für Selbstnutzer & Kapitalanleger



549.900 €

Kaufpreis

237 m²

Wohnfläche

669 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	237 m²
Nutzfläche	90 m²
Grundstücksfläche	669 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1972
----------------	------

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Insgesamt bietet das Mehrfamilienhaus eine interessante Kombination aus Größe, Raumangebot und Nebenflächen. Die vorhandenen Ausstattungsmerkmale wie mehrere Bäder, Gäste WC, Balkone, Garten und Doppelgarage schaffen eine gute Grundlage für die jeweilige Wohnnutzung.

Nach teilweise erfolgter Modernisierung im Jahr 2023 lässt sich die Ausstattung des Wohnhauses wie folgt beschreiben:

- Heizkörperheizung in den Wohnräumen
- Heizungsraum im Untergeschoss vorhanden
- Bodenbeläge überwiegend Laminat in Wohn und Schlafräumen
- Bodenbeläge Fliesen in Fluren und Sanitärbereichen
- Bodenbelag Balkon mit großformatigen Platten
- Mehrere modernisierte Bäder mit großformatiger Wand und Bodenfliese
- Bad mit Badewanne und separater Dusche
- Bad im Dachgeschoss mit Dachflächenfenster
- Handtuchheizkörper vereinzelt in den Bädern
- Gäste WC vorhanden
- Fensterflächen mit guter Belichtung in mehreren Räumen
- Rollläden an Fenstern außen sichtbar
- Balkon vorhanden
- Gartenfläche vorhanden
- Doppelgarage mit elektrischem Garagentor und Funkfernsteuerung
- Hobbyraum im Untergeschoss vorhanden
- Kellerräume bzw Nutzflächen im Untergeschoss vorhanden
- Innenausbau mit teils abgehängten Decken und
- Einbauspots im Wohnbereich erkennbar
- teilweise Holzdeckenverkleidung in Wohnbereichen
- Innentüren in Holzoptik
- Treppenhaus mit hochwertigem Steinboden

Sanitärräume

Mehrere Bäder sowie ein separates Gäste-WC sind vorhanden. Die Bäder sind hell gefliest, teils mit Badewanne und teils mit Dusche ausgestattet. Im Dachgeschoss ist ein Bad mit Dachschräge und Dachflächenfenster erkennbar. Die Anzahl der Sanitäreinheiten unterstützt eine komfortable Nutzung auch bei größerem Platzbedarf.

Technik und Nebenflächen

Im Untergeschoss stehen ein Heizungsraum sowie weitere Nutzflächen zur Verfügung. Diese Bereiche bieten Platz für Lagerung und Haustechnik und erhöhen die Funktionalität des Objekts.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1972 bietet mit insgesamt ca. 237 m² Wohnfläche und insgesamt 9 Zimmern eine solide Basis für eine langfristig ausgerichtete Kapitalanlage oder zum selbst Bewohnen. Das Grundstück umfasst ca. 669 m² und ergänzt das Objekt um nutzbare Außenflächen. Die Raumstruktur und die vorhandenen Nebenflächen eröffnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und damit Potenzial für eine stabile Vermietbarkeit.

Eingangsbereich und Erschließung

Der Zugang erfolgt über den Hauseingang in eine Diele mit angeschlossenem Flur. Von hier aus werden die Wohnbereiche sowie die weiteren Ebenen erschlossen. Die Flure sind funktional geschnitten und unterstützen eine klare Trennung der Bereiche, was in der Vermietung für gute Alltagstauglichkeit sorgt.

Wohn und Nutzbereiche

Im Haus finden sich mehrere gut nutzbare Zimmer, die sich je nach Konzept als Wohn-, Schlaf oder Arbeitszimmer einsetzen lassen. Ein großzügiger Wohnbereich mit direkter Verbindung zur Küche ist erkennbar und schafft eine attraktive Hauptwohnzone. Ergänzend stehen weitere Räume zur Verfügung, die sich flexibel als Büro-/ Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lassen. Die große Wohnung im EG u. 1. OG wird vom Eigentümer selbst genutzt und die Wohnung im DG ist solide vermietet.

Außenflächen und Stellmöglichkeiten

Zwei Balkone im 1. OG und eine Terrasse im EG erweitern den Wohnraum nach außen. Der Garten bietet zusätzliche Aufenthaltsqualität und kann als Mehrwert für Mieter genutzt werden. Eine geräumige Doppelgarage ist vorhanden und ergänzt das Angebot um eine gefragte Stellmöglichkeit.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.01.2036.

Baujahr lt. Energieausweis: 1972

Endenergiebedarf beträgt 232,7 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger Pellet

Lage

Die Lage in Bechhofen verbindet eine ruhige, gut vermietbare Wohnumgebung mit kurzen Wegen in den Ortskern und einer soliden Anbindung in die Region. Für ein Mehrfamilienhaus ist das ein wichtiger Faktor, weil sich hier Alltagstauglichkeit und Nachfrage aus unterschiedlichen Mietergruppen gut ergänzen.

Nahversorgung und täglicher Bedarf

Im direkten Umfeld sind die Dinge des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Ein Edeka liegt in der Nähe, ebenso NORMA und Lidl. Das sorgt für kurze Wege im Alltag und unterstützt eine stabile Vermietbarkeit, weil Mieter nicht auf das Auto angewiesen sind.

ÖPNV und regionale Erreichbarkeit

Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Nähe, darunter Kirche Bechhofen sowie Bechhofen (AN) Liebersdorfer Straße. Damit ist die Anbindung innerhalb des Ortes und Richtung Umland unkompliziert.

Für die überregionale Mobilität ist Ansbach als nächster größerer Knotenpunkt gut erreichbar. Von



dort bestehen Bahnanschlüsse in Richtung Nürnberg. Der Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in etwa einer knappen Stunde erreichbar.

Freizeit, Umfeld und Aufenthaltsqualität

Für Erholung im Grünen bietet sich der Le-Blanc-Platz in der Nähe an, ergänzt durch weitere kleinere Parkflächen im Umfeld. Gastronomie ist ebenfalls gut vertreten, zum Beispiel mit dem Gasthaus Neue Welt sowie La Piccola Romana.

Gesundheitsversorgung und Infrastruktur

Ärztliche Versorgung ist im Ort vorhanden, unter anderem mit einer Praxis wie Julia Bieringer sowie Doktor Sitter. Ein Zahnarzt ist ebenfalls in der näheren Umgebung ansässig. Das ist besonders attraktiv für langfristige Mietverhältnisse und eine breite Zielgruppe.

Standortprofil aus Vermietungssicht

Die Umgebung ist überwiegend wohngeprägt und wirkt etabliert. Eine vergleichsweise hohe Eigentümerquote spricht für ein gepflegtes Umfeld. Gleichzeitig sind die Wege zu Einkauf, ÖPNV und medizinischer Versorgung kurz, was die Vermietbarkeit eines Mehrfamilienhauses zusätzlich unterstützt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 232.70 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

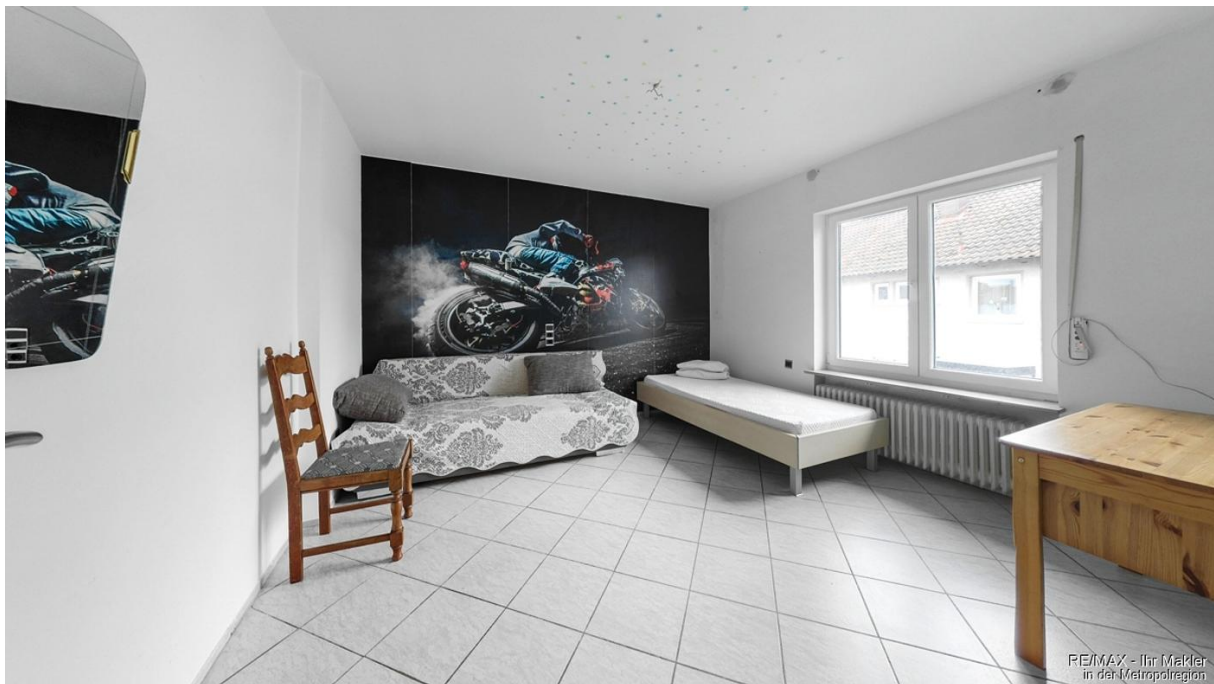
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.























RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

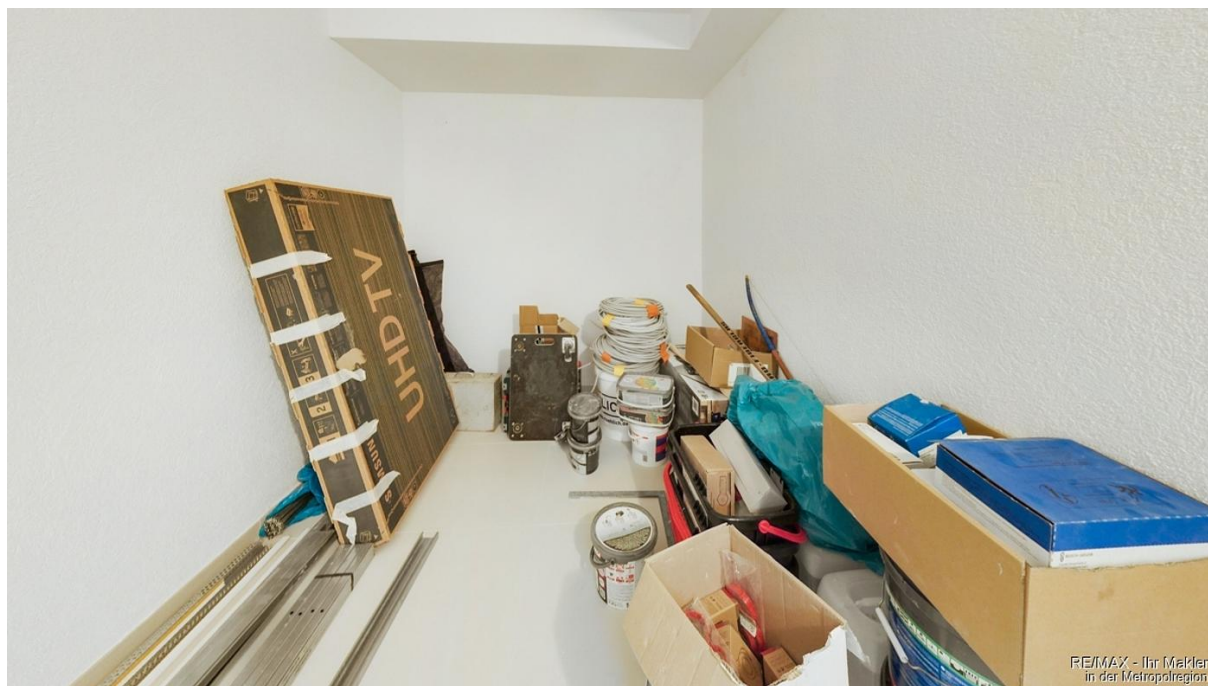


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion













RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



Exposition, nicht maßstabes

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



Exposition, nicht maßstäblich

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



Exposition, nicht maßstäblich

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



Exposition, nicht maßstäblich

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



Exposition, nicht maßstäblich

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion