

Exposé

Zweifamilienhaus in Bechhofen

Charmantes kernsaniertes Haus mit sonnigem Garten, in zentraler Lage von Bechhofen



Objekt-Nr. OM-267201

Zweifamilienhaus

Verkauf: **531.695 €**

91572 Bechhofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	357,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses besondere Ein-/Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1912 verbindet den Charme eines klassischen Altbaus mit dem Komfort einer hochwertigen Kernsanierung und bietet vielseitige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Immobilie wurde im Jahr 2026 umfassend kernsaniert. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem sämtliche Wasser- und Stromleitungen erneuert, Böden, Wände und Decken neu aufgebaut sowie Dach und Fassade vollständig erneuert und gedämmt. Die Fenster im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sind neu, die Fenster im Erdgeschoss neuwertig.

Auf ca. 180 m² Wohnfläche bietet das Haus großzügigen Raum zum Wohnen, Leben und Wohlfühlen. Durch die geschossweise getrennte Wasser- und Stromverteilung können beide Etagen unabhängig voneinander genutzt und separat abgerechnet werden. Dadurch eignet sich das Haus sowohl als großzügiges Familienheim als auch für die teilweise oder vollständige Vermietung einzelner Wohnbereiche.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss mit wunderschönen sichtbaren Holzbalken und beeindruckender Raumwirkung, die dem Haus eine warme und einzigartige Wohnatmosphäre verleihen.

Terrasse, Balkon und Garten sind optimal nach Süden ausgerichtet und sorgen den ganzen Tag für helle, freundliche Wohnräume. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege im Alltag, während der ruhig gelegene Gartenbereich gleichzeitig einen angenehmen Rückzugsort bietet. Da der Außenbereich bewusst noch nicht vollständig angelegt wurde, haben die neuen Eigentümer die Möglichkeit, dem Garten ihre ganz persönliche Handschrift zu verleihen – ob moderne Gartenlandschaft, stilvolle Wohlfühloase, Familiengarten oder naturnaher Rückzugsort.

Beheizt wird das Haus über wartungsfreie Marmorheizplatten in Kombination mit der vorhandenen Photovoltaikanlage mit 12,28 kWp. Dadurch entsteht ein modernes und unkompliziertes Heizkonzept ohne klassischen Heizungswartungsaufwand. Viele typische Wartungs- und Instandhaltungskosten klassischer Heizsysteme entfallen dadurch vollständig.

Darüber hinaus besteht in jedem Geschoss die Möglichkeit, einen Kamin- oder Pelletofen zu installieren. Diese Öfen sowie ein PV-Speicher sind derzeit nicht verbaut, bieten den zukünftigen Eigentümern jedoch zusätzlichen Gestaltungsspielraum für noch mehr Wohnkomfort, Energieeffizienz und ein höheres Maß an Unabhängigkeit.

Highlights:

kernsaniert 2026

180 m² Wohnfläche

zentrale Lage in Bechhofen

sonniger Südgarten mit Gestaltungsmöglichkeiten

Terrasse & Balkon in Südausrichtung

ruhiger Gartenbereich trotz zentraler Lage

2 neue vollwertige Badezimmer

2 Küchenvorbereitungen

geschossweise getrennte Wasser- und Stromverteilung

teilweise oder vollständige Vermietung möglich

ausgebautes Dachgeschoss mit sichtbaren Holzbalken

Dach und Fassade vollständig erneuert & gedämmt

Photovoltaikanlage mit 12,28 kWp

Vorbereitung für PV-Speicher & mögliche Notstromversorgung

Vorbereitungsmöglichkeit für Kamin- oder Pelletofen

Gerätehaus / Werkstatt

Verkauf ohne Maklerprovision

Ein Haus mit Charakter, hochwertiger Sanierung und vielseitigen Möglichkeiten – ideal für Menschen, die ein langfristiges Zuhause mit Atmosphäre, Ruhe und modernem Wohnkomfort suchen.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Die bestehende PV-Anlage kann zusätzlich um einen Stromspeicher erweitert werden, wodurch sich der Eigenverbrauch optimieren und die laufenden Energiekosten langfristig weiter reduzieren lassen. Die entsprechenden Vorbereitungen wurden bereits im Zuge der Kernsanierung berücksichtigt. Ebenso wurden bereits Leitungen für eine mögliche spätere Notstromversorgung vorbereitet – eine vorausschauende Lösung, da eine nachträgliche Umsetzung deutlich aufwendiger und kostenintensiver ist.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad

Sonstiges

Gerade in Zeiten stark gestiegener und oft schwer kalkulierbarer Bau- und Sanierungskosten bietet ein bereits umfassend kernsaniertes Haus ein hohes Maß an Planungssicherheit und Wohnkomfort. Die großen und kostenintensiven Arbeiten wurden bereits erledigt – sofort einziehen und genießen, ohne jahrelange und zeitintensive Sanierungsarbeiten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss