

Exposé

Einfamilienhaus in Bechhofen

Miete zahlen? Kernsaniertes Haus mit Vermietung & Förderung sich kaufen!



Objekt-Nr. OM-267201

Einfamilienhaus

Verkauf: **513.695 €**

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 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 2026 umfassend kernsaniert. Dabei wurden unter anderem sämtliche Wasser- und Stromleitungen erneuert, Dach und Fassade inklusive Dämmung neu aufgebaut sowie Böden, Wände und Decken vollständig modernisiert.

Zusätzlich kann die Immobilie von den aktuellen Fördermöglichkeiten profitieren. Je nach persönlicher Situation sind zinsvergünstigte Finanzierungen sowie attraktive Tilgungszuschüsse über entsprechende Förderprogramme möglich. Dies kann die Finanzierungskosten spürbar reduzieren und den Immobilienerwerb zusätzlich attraktiv machen.

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.

Das Haus wird über wartungsfreie Marmorheizplatten in Kombination mit einer 12,28-kWp-Photovoltaikanlage beheizt. Dadurch entfallen viele typische Wartungs- und Instandhaltungskosten klassischer Heizsysteme.

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
- + PV-Anlage mit 12,28 kWp
- + Dach und Fassade neu gedämmt
- + 2 Badezimmer & 2 Küchenvorbereitungen
- + Südgarten in ruhiger Lage
- + getrennte Wasser- und Stromversorgung je Etage
- + Teilvermietung oder Mehrgenerationenwohnen möglich
- + ausgebautes Dachgeschoss mit sichtbaren Holzbalken
- + förderfähig mit möglichen Zinsvorteilen und Tilgungszuschüssen

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 vorhandene Photovoltaikanlage mit 12,28 kWp kann bei Bedarf um einen Stromspeicher erweitert werden. Die entsprechenden Vorbereitungen sowie Leitungen für eine mögliche spätere Notstromversorgung wurden bereits im Zuge der Kernsanierung berücksichtigt. Dadurch bleibt das Haus auch künftig flexibel für weitere energetische Optimierungen.

Die umfassende Kernsanierung bietet ein hohes Maß an Planungssicherheit. Die wesentlichen und kostenintensiven Arbeiten wurden bereits erledigt – einziehen, wohlfühlen und genießen, statt jahrelang sanieren.

Die Photovoltaikanlage mit 12,28 kWp ist bereits für die spätere Erweiterung um einen Stromspeicher vorbereitet. Auch die Leitungen für eine mögliche Notstromversorgung wurden im Zuge der Kernsanierung vorausschauend berücksichtigt.

Die großen und kostenintensiven Arbeiten sind bereits erledigt – einziehen, wohlfühlen und genießen, statt jahrelang sanieren.

Eine aktuelle Wertermittlung der Immobilie liegt vor und kann bei ernsthaftem Kaufinteresse eingesehen werden. Der Kaufpreis orientiert sich an dieser Bewertung. Über faire und nachvollziehbare Angebote sprechen wir gerne persönlich.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad

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 - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss