

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bechhofen

### Freihstehendes Haus mit Garten, Balkon & Ausbaupotenzial



Objekt-Nr. OM-413475

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **348.900 €**

Spitalgasse 2  
91572 Bechhofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	460,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	187,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus richtet sich gleichermaßen an Familien mit Platzbedarf, Mehrgenerationenhaushalte sowie Kapitalanleger, die eine flexible und wertstabile Immobilie in ruhiger Lage suchen.

In einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr in 91572 Bechhofen gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihre großzügige Raumaufteilung, den sehr guten baulichen Zustand und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus ist sofort bezugsfertig und verfügt über eine nutzbare Küche sowie zwei gepflegte Bäder.

Optimale Nutzungsmöglichkeiten

- Einfamilienhaus mit großzügigem Platzangebot
- Zweifamilienhaus (EG & OG separat nutzbar)
- Mehrgenerationenhaus
- Kapitalanlage mit sehr guter Vermietbarkeit
- Ausbaureserve im Dachgeschoss

Zustand & Zukunftsperspektive

Die Bausubstanz befindet sich in sehr gutem Zustand.

- umfassende Renovierung 1972 (inkl. Neuaufbau des Obergeschosses)
- die meisten Sanierungen ca. 2000
- Heizungsbrenner 2023 erneuert
- aktueller Energieausweis vorhanden

Das Dach eignet sich ideal für die Installation einer Photovoltaikanlage – ein wichtiger Schritt in Richtung energieeffizientes und zukunftssicheres Wohnen. Dadurch ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten für moderne, strombasierte Heizlösungen.

Kapitalanlage & Vermietung

Durch die Möglichkeit der Aufteilung in zwei Wohneinheiten ist auch eine getrennte Vermietung realisierbar. Die aktuelle Marktmiete in Bechhofen liegt bei ca. 8–9 €/m<sup>2</sup>, was das Objekt auch aus Renditesicht attraktiv macht.

## Ausstattung

Bonität zum Kauf wird vorausgesetzt.

Wir bitten um Verständnis, dass Anfragen von Maklern nicht berücksichtigt werden.

Gerne beantworten wir Ihre Fragen vorab. Bei ernsthaftem Interesse vereinbaren wir im Anschluss einen Besichtigungstermin.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Zur Immobilie liegt ein aktuelles Wertgutachten vor, welches die Werthaltigkeit des Objekts bestätigt. Freistehendes Haus mit Garten, Balkon & Ausbaupotenzial. Haus ist sofort bezugsfertig!

## Lage

### Lage & Infrastruktur

- Supermarkt ca. 350 m
- Kindergarten ca. 190 m
- Grund- und Mittelschule in direkter Nähe
- Bushaltestelle fußläufig erreichbar
- Nähe zur fränkischen Seenlandschaft sowie Ansbach, Feuchtwangen und Gunzenhausen

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	277,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

