



## 91572 Bechhofen

# ERSTBEZUG nach komplett Sanierung mit Einbauküche



**1.000 €**

Kaltmiete

**107 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1955
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.000 €
Warmmiete	1.260 €
Nebenkosten	200 €
Kaution	3.000 €

### Zustand

Baujahr	1955
Zustand	teil- / vollsaniert



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die hochwertig ausgestattete Wohnung im 1. Obergeschoss ist Erstbezug nach Kernsanierung. Die großen 3fach Isolierglasfenster bringen einen guten Lichteinfall und somit viel Helligkeit in Ihre neuen Räume. Bis auf das Bad, ist ein hochwertiger Vinyldesignboden in der kompletten Wohnung verlegt. In der ganzen Wohnung gibt es eine Fußbodenheizung, wobei sich jeder Raum einzeln temperieren lässt. Das Bad mit Fenster besitzt sowohl eine sehr große, bodengleiche Dusche ein Waschbecken mit Spiegelschrank, einen Handtuchheizkörper und das WC. Zudem ist das Bad mit edlen Bodenfliesen und Wandfliesen ausgestattet.

Die Ausstattung beschreibt sich in Stichpunkten wie folgt:

- + großer Wohn- und Essbereich mit einer großen Fensterfront
- + elektrische Rollläden an den großen Elementen
- + hochwertige Einbauküche (im Mietpreis enthalten)
- + Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank, WC, Fußbodenheizung und zusätzlichen Handtuchheizkörper.
- + hochwertiger Vinylboden einheitlich in der ganzen Wohnung
- + Fußbodenheizung mit einzelregelbaren Heizkreisen pro Raum
- + Abstellraum für die alltäglichen Gegenstände
- + Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss
- + allgemeiner Trockenraum im Keller

Sie beziehen hier eine Wohnung mit hohem Standard in ruhiger Wohngegend und zentraler Lage von Bechhofen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser schönen und exklusiven Wohnung.



## Beschreibung

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

Umbau eines ehemaligen Büro -und Produktionsgebäudes zu einem geteilten Mehrfamilienhaus mit modernen Wohnungen mit gehobener Ausstattung. Die Häuser wurden von dem Eigentümer nach neuestem Standard saniert. Die 4 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss hat eine sehr gute Raumaufteilung und eignet sich für eine Familie oder für einen Haushalt zum Wohnen und Arbeiten. Es gibt zur Wohnung ein Kellerabteil und 2 KFZ-Außenstellplätze. Ihre Waschmaschine und Trockner finden den Platz in Ihrem Bad. Beheizt wird das Haus mit einer modernen und energiesparenden Pelletsheizung. Das Anwesen befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet. Für Kinder gibt es in unmittelbarer Nähe einen Spielplatz und für Kindergartenkinder einen Kindergarten.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.04.2036.

Baujahr lt. Energieausweis: 1955

Endenergiebedarf beträgt 24,3 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

wesentlicher Energieträger: Pellet

Die Energieeffizienzklasse ist "A+"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Bechhofen an der Heide wurde erstmals 1311 urkundlich erwähnt. Die Ortsgemeinde befindet sich im mittelfränkischen Seenland des Landkreises Ansbach. Die nächst gelegene Großstadt ist Nürnberg(ca. 40 Minuten Fahrzeit mit dem Auto, Entfernung rund 60 KM).

Die Marktgemeinde Bechhofen, die mit der französischen Marktgemeinde Le Blanc kooperiert, ist durch ihren historischen Charakter geprägt, bietet viele Freizeitmöglichkeiten sowohl für jüngere, als auch ältere Einwohner an, wie z. Beispiel den Genuss gut ausgebauter Radwege, oder auch großen Badespaß im Krummweiher, wie auch die vielfältigen Kultur-u.- Freizeitmöglichkeiten des nahe gelegenen und beliebten Altmühl-u.-Brombachsees.

Im Markt Bechhofen sind mehrere Kindergärten und eine Grund-u.-Mittelschule vorhanden.

Weiterführende Schulen können durch die guten Busverbindungen bequem erreicht werden.

Bechhofen befindet sich im Zentrum der Städte Ansbach, Feuchtwangen und Dinkelsbühl und ist verkehrstechnisch nicht zuletzt durch die Autobahnen A 6 und A 7 bestens in der Metropolregion Nürnberg eingebunden .

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2036.

Endenergiebedarf beträgt 24.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.



Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

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](mailto: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. LEBENSÄRÄUME, LEBENSTRÄUME. 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 Verliebungstermin. 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



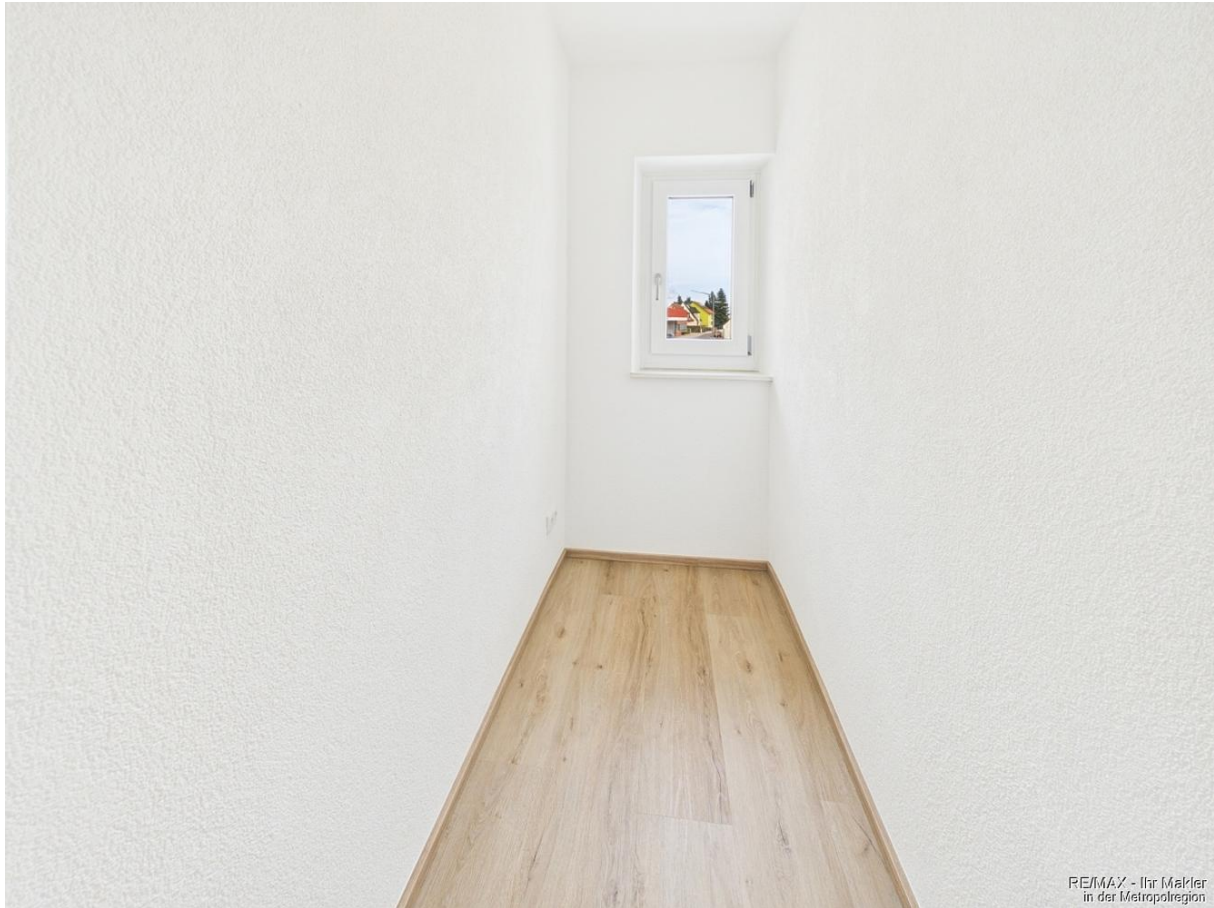






RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



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](http://remax-hertel.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion