

Bindlach

Zweifamilienhaus mit viel Wohnraum und großem Garten

Property ID: 25093019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 565.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 272 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.340 m²

Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

At a glance

Property ID	25093019
Living Space	ca. 272 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bathrooms	2
Year of construction	1961
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	565.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 110 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	13.05.2034	Final Energy Demand	200.20 kWh/m ² a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

The property



Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

The property



Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

The property



Udo Stelzel
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ udo.stelzel@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 847

Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

The property



Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

The property



Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

The property



Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

The property



Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

The property



Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

0921 - 73 01 847

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/bayreuth

Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

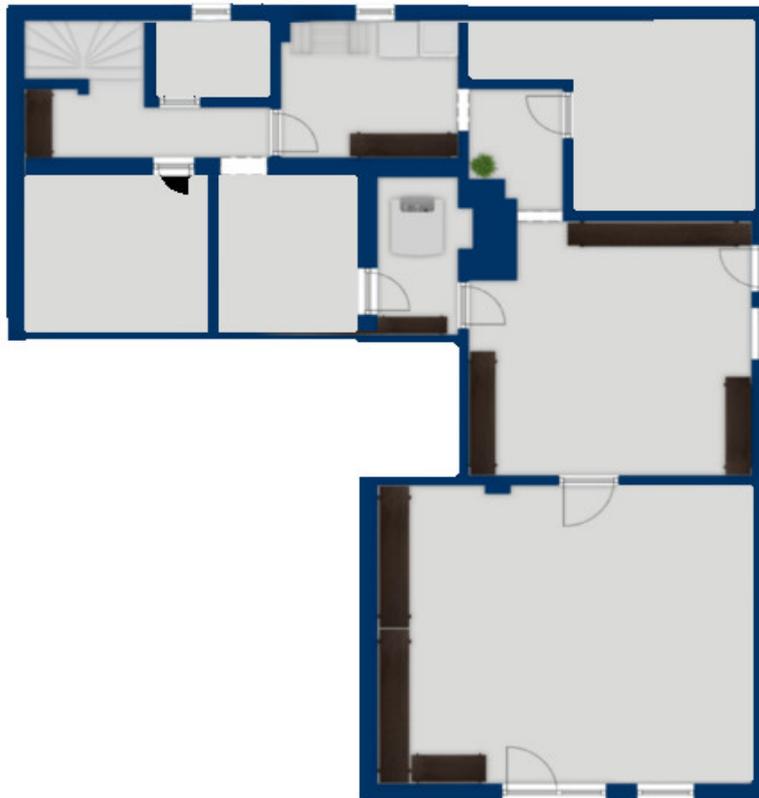
www.von-poll.com

Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

A first impression

Zum Verkauf steht ein attraktives Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1961, das in den Jahren 1971 und 1997 erweitert und ausgebaut wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.340 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 272 m², die sich ideal für eine große Familie oder zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus eignet. Das Haus verfügt über insgesamt zehn Zimmer, die sich auf zwei Wohneinheiten verteilen. Jede Wohneinheit ist einzeln nutzbar, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Das Obergeschoss wurde 1997 durch einen Anbau komplett saniert und renoviert. Im Anschluss an die Galerie im Dachgeschoss befindet sich weiterer Wohnraum, der teilweise bereits ausgebaut ist. Drei Balkone und eine große Dachterrasse sind weitere Ausstattungsmerkmale der Immobilie und bieten vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Darüber hinaus bieten zwei Doppelgaragen ausreichend Platz für Fahrzeuge. Der großzügige Keller mit Gartenzugang bietet zusätzlichen Stauraum und Flexibilität in der Nutzung. Die Immobilie wurde im Zuge der letzten Modernisierungen auf den neuesten Stand gebracht. Die Heizungsanlage und das Dach wurden 2005 erneuert. Die energieeffizienten Fenster wurden 2010 teilweise ausgetauscht. Die Elektroinstallation wurde ebenfalls im Jahr 2010 erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung, die für eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus sorgt. Die Lage dieser Immobilie verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit der Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, was den Alltag erleichtert und für Familien von Vorteil ist. Die umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre machen dieses Zweifamilienhaus zu einer attraktiven Wahl für Käufer, die eine moderne und gut ausgestattete Immobilie suchen. Der gepflegte Zustand des Hauses bietet die Möglichkeit, ohne große Anfangsinvestitionen in Renovierungen direkt einzuziehen. Diese Immobilie stellt eine wertvolle Gelegenheit dar, die Ausstattung und Lage zu einem komfortablen Zuhause zu verbinden. Der großzügige Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, eigene Ideen zu verwirklichen. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin vor Ort inspirieren! Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter udo.stelzel@von-poll.com.

Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

Details of amenities

- Anbau und Erweiterung 1971 und 1997
- zwei Doppelgaragen
- drei Balkone
- große Dachterrasse
- Einbauküchen in beiden Wohnungen
- großer Keller mit Zugang vom Garten
- umfangreiche Sanierung und Modernisierung in den letzten 15 bis 20 Jahren

Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

All about the location

Bindlach ist eine Gemeinde im Landkreis Bayreuth und hat ca. 7.300 Einwohner. Im Süden grenzt Bindlach an die kreisfreie Stadt Bayreuth. Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet am Ortsrand von Bindlach. Die Verkehrsanbindung in alle Richtungen ist sehr gut.

Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 200.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25093019 - 95463 Bindlach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73 Bayreuth
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com