

Bindlach

Zweifamilienhaus mit viel Wohnraum und großem Garten

CODE DU BIEN: 25093019www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 565.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 272 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.340 m²

CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093019
Surface habitable	ca. 272 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Salles de bains	2
Année de construction	1961
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	565.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 110 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	13.05.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	200.20 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

La propriété



CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

La propriété



CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

La propriété



Udo Stelzel
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

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

CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

La propriété



CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

La propriété



CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

La propriété



CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

La propriété



CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

La propriété



CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

La propriété



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25093019 - 95463 Bindlach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com