

Bindlach

Zweifamilienhaus mit viel Wohnraum und großem Garten

????????? ??????????: 25093019



www.von-poll.com

???? ??????: 565.000 EUR • ??????????: ca. 272 m² • ??????: 10 • ?????? ????: 1.340 m²

??????? ?????????: 25093019 - 95463 Bindlach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25093019 - 95463 Bindlach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25093019
???????????	ca. 272 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	10
??????????	2
????? ?????????????	1961
????? ?????????????	2 x ??????????? ????? ????????????, 3 x ???????

????? ??????	565.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2010
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 110 m²
???????	????????, WC ?????????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ?????????: 25093019 - 95463 Bindlach

????????????? ??????????

???? ????????????	????
?????????????	13.05.2034
?????????????????	
?????? ???	
???? ????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ???????	200.20 kWh/m²a
???????????	
???????????	F
???????????????	
???? ??????????????	1961
????????? ?? ??	
?????????????	
?????????????????	

??????? ???????: 25093019 - 95463 Bindlach

?? ????????



???????? ??????????: 25093019 - 95463 Bindlach

?? ?????????



???????? ?????????: 25093019 - 95463 Bindlach

?? ?????????



Udo Stelzel
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

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

???????? ??: 25093019 - 95463 Bindlach

?? ???????



???????? ??: 25093019 - 95463 Bindlach

?? ???????



???????? ??????????: 25093019 - 95463 Bindlach

?? ?????????



???????? ?????????: 25093019 - 95463 Bindlach

?? ?????????



???????? ??: 25093019 - 95463 Bindlach

?? ???????



???????? ??????????: 25093019 - 95463 Bindlach

?? ????????



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

???????? ??????????: 25093019 - 95463 Bindlach

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

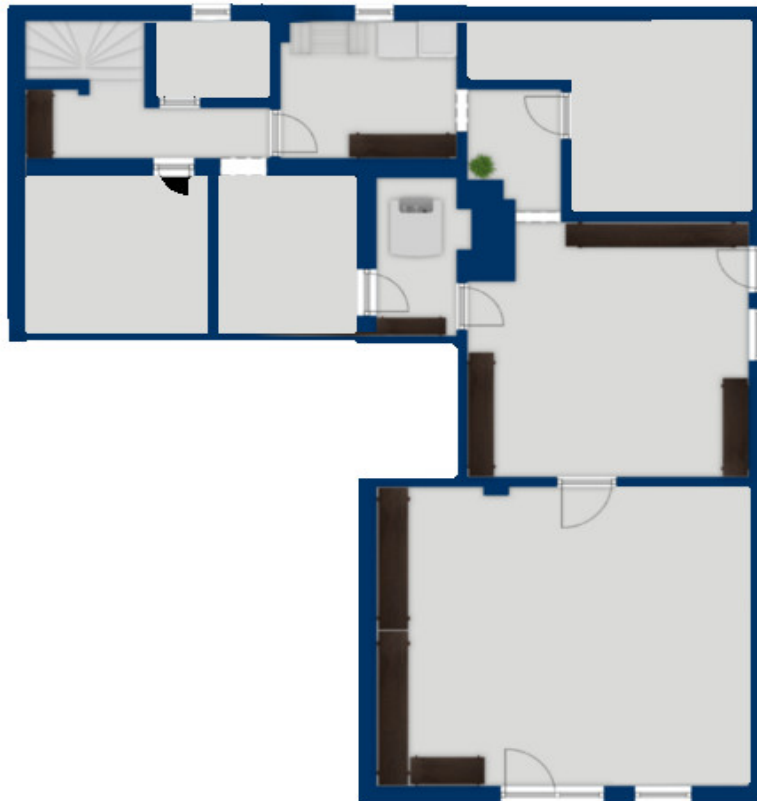
www.von-poll.com

???????? ?????: 25093019 - 95463 Bindlach

??????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25093019 - 95463 Bindlach

??? ?????? ??????????

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.

??????? ????????: 25093019 - 95463 Bindlach

??????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ????????: 25093019 - 95463 Bindlach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25093019 - 95463 Bindlach

????? ????????????

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.

??????? ?????????: 25093019 - 95463 Bindlach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Beyer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com