

**Bindlach / Theta - Bindlach**

# **Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten in idyllischer Lage**

**Property ID: 26093027**



**PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 159 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 817 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - 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: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

## At a glance

Property ID	26093027	Purchase Price	365.000 EUR
Living Space	ca. 159 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1840		
Type of parking	4 x Outdoor parking space		

Property ID: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	209.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.05.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1840

Property ID: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

## The property



Property ID: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

## The property



Property ID: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

## The property



Property ID: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

## The property



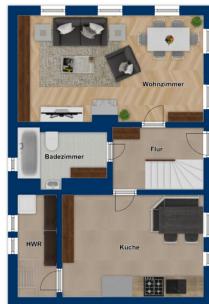
Property ID: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

## The property



Property ID: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

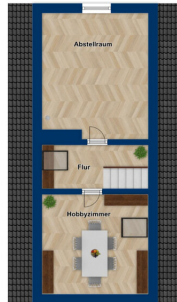
## Floor plans



www.von-poll.com



www.von-poll.com



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: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach**

## A first impression

Diese ansprechende Doppelhaushälfte in solider Massivbauweise bietet auf einer Wohnfläche von ca. 159 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Paare oder Familien, die ein gemütliches Zuhause in direkter Umgebung von Bayreuth suchen. Das ca. 817 m<sup>2</sup> große Grundstück sorgt für ein angenehmes Wohngefühl in ruhiger und attraktiver Umgebung.

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1840 erbaut und im Jahr 1986 – bis auf die gut erhaltenen Grundmauern im Sandsteinstil – vollständig kernsaniert. Bautechnisch entspricht die Immobilie im Wesentlichen dem Stand der Mitte der 1980er Jahre.

Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet: Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, ein Badezimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, eine Küche sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Das Obergeschoss umfasst ebenfalls einen Flur, ein Badezimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein geräumiges Elternschlafzimmer mit Balkonzugang.

Im Dachgeschoss stehen zwei zusätzliche Räume zur Verfügung, die sich ideal als Hobbyraum sowie als Abstellfläche nutzen lassen.

Das Objekt ist nicht unterkellert.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet. Die angrenzenden Scheunenbereiche sind in zwei Tore gegliedert und bieten umfangreiche Abstellflächen oder Raum für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Zudem steht ein Felsenkeller in einer der Scheunen als zusätzliche Abstellmöglichkeit zur Verfügung.

Sowohl vor als auch hinter dem Haus befinden sich mehrere Terrassenbereiche, die zum entspannten Verweilen in den warmen Sommermonaten einladen. Insgesamt prägt das idyllische Atmosphäre das Erscheinungsbild.

Für eine behagliche Wärme in den Wintermonaten sorgen Nachtspeicheröfen. Ein praktisches Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte.

Insgesamt vereint diese Immobilie großzügigen Platz mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Käuferinnen und Käufer, die ein ruhiges Zuhause in einer gewachsenen Umgebung suchen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK),

unter der +49 151 561 962 92.

**Property ID: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach**

## **Details of amenities**

- großzügiger Garten mit weitläufiger Wiesenfläche
- großer Scheunenbereich
- zahlreiche Stellplatzmöglichkeiten
- ausgebautes Dachgeschoss
- Balkon
- teils Gewölbedecken

**Property ID: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach**

## **All about the location**

**Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Theta, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage nahe des Bayreuther Stadtrands. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und vermittelt ein angenehmes sowie besonders ruhiges Wohnumfeld. Die naturnahe Lage ermöglicht einen schönen Ausblick ins Grüne und bietet Erholung direkt vor der Haustür.**

**Property ID: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Mark Beyer**

---

**Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth**

**Tel.: +49 921 - 73 04 553**

**E-Mail: bayreuth@von-poll.com**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**