

**Bindlach / Theta - Bindlach**

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

**Codice oggetto: 26093027**



**PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 817 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093027
Superficie netta	ca. 159 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1840
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	365.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Riscaldamento autonomo</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	209.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.05.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1840

Codice oggetto: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

## La proprietà



Codice oggetto: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

## La proprietà



Codice oggetto: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

## La proprietà



Codice oggetto: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

## La proprietà



Codice oggetto: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

## La proprietà



Codice oggetto: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

## Planimetrie



www.von-poll.com



www.von-poll.com

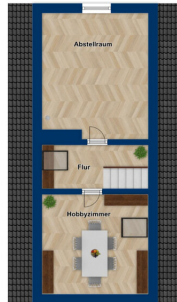


Immagine non visibile

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Mark Beyer**

---

**Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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