

Bindlach

Zweifamilienhaus mit viel Wohnraum und großem Garten

Número da propriedade: 25093019



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 565.000 EUR • ÁREA: ca. 272 m² • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.340 m²

Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

Numa vista geral

Número da propriedade	25093019
Área	ca. 272 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Casas de banho	2
Ano de construção	1961
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem

Preço de compra	565.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2010
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 110 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	13.05.2034	Procura final de energia	200.20 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

O imóvel



Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

O imóvel



Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

O imóvel



Udo Stelzel
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

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

Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

O imóvel



Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

O imóvel



Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

O imóvel



Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

O imóvel



Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

O imóvel



Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

O imóvel



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

Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25093019 - 95463 Bindlach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mark Beyer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com