

Bindlach

# Zweifamilienhaus mit viel Wohnraum und großem Garten

CODICE OGGETTO: 25093019



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

PREZZO D'ACQUISTO: 565.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 272 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.340 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 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: 25093019 - 95463 Bindlach

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25093019                             |
| Superficie netta    | ca. 272 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 10                                   |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1961                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>3 x Garage |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 565.000 EUR                                                                                |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                                           |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2010                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                                              |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Superficie lorda                   | ca. 110 m²                                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach

## Dati energetici

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                                 | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 13.05.2034           |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Combustibile liquido |

|                                                                |                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Diagnosi energetica |
| Consumo<br>energetico                                          | 200.20 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | F                   |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 1961                |

CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach

## La proprietà



**Udo Stelzel**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 847

CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach

## La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach

## La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach

## Planimetrie







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: 25093019 - 95463 Bindlach**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 272 m<sup>2</sup>, 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](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).

**CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25093019 - 95463 Bindlach

## Partner di contatto

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

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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