

Bindlach / Theta - Bindlach

Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten in idyllischer Lage

CODE DU BIEN: 26093027



PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 159 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 817 m²

CODE DU BIEN: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26093027
Surface habitable	ca. 159 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	1840
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	365.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	06.05.2036
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	209.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1840

CODE DU BIEN: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

La propriété



CODE DU BIEN: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

La propriété



CODE DU BIEN: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

La propriété



CODE DU BIEN: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

La propriété



CODE DU BIEN: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

La propriété



CODE DU BIEN: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

Plans d'étage



Erdschoß, nicht ausgebaut



1. Obergesch., nicht ausgebaut

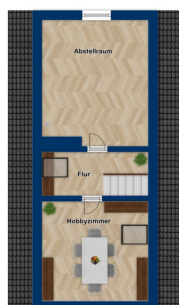


Diagramm nicht maßstabes

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

Une première impression

Diese ansprechende Doppelhaushälfte in solider Massivbauweise bietet auf einer Wohnfläche von ca. 159 m² ausreichend Platz für Paare oder Familien, die ein gemütliches Zuhause in direkter Umgebung von Bayreuth suchen. Das ca. 817 m² 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.

CODE DU BIEN: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26093027 - 95463 Bindlach / Theta - Bindlach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com