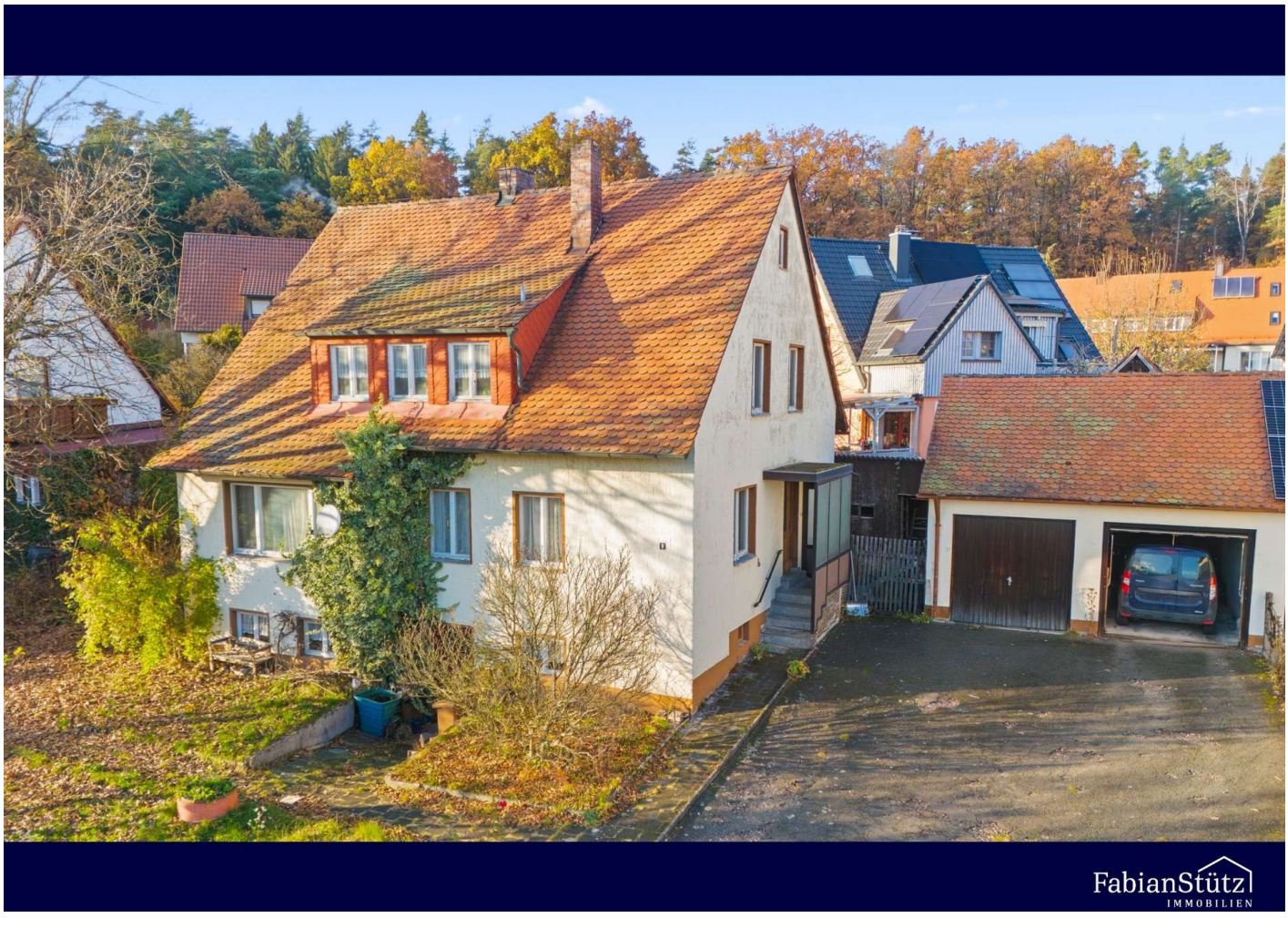
Ruhig gelegenes Zweifamilienhaus mit enormen Potenzial in Bindlach



1277
Erlenstraße 8
95463 Bindlach
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit	1277
Kategorie	Kauf – Haus
Preis	229.000 €
Käuferprovision	3,57
Haustyp	Zweifamilienhaus
Zimmer	6
Wohnfläche ca.	136 m²
Grundstücksfläche ca.	823 m²
Etagenzahl	2
Anzahl Parkplätze	2
Stellplatztyp	Garage
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Objektzustand	sanierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort
Bodenbelag	Dielen, Teppichboden
Keller	Ja
Gäste-WC	Ja

Einbauküche	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Als Ferienwohnung geeignet	Ja
Kamin	Ja
Bad	Wanne, Fenster

Baujahr ca.	1956
Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	395 kWh/(m²*a)
Energieausweis: Ausstellungsdatum	27.06.2025
Energieausweis: gültig bis	27.06.2035

Provisionshinweis

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Beschreibung

Hier haben Sie die Möglichkeit, ein Zweifamilienhaus in gefragter Wohnlage von Bindlach zu einem attraktiven Kaufpreis von 229.000 Euro zu erwerben.

Die angenehme und ruhige Lage sowie das großzügige Grundstück mit 823 m² bieten beste Voraussetzungen für ein Zuhause mit viel Gestaltungsspielraum. Die Immobilie richtet sich insbesondere an Käufer, die das vorhandene Potenzial erkennen und ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Das im Jahr 1956 erbaute Zweifamilienhaus verfügt über rund 136 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei separate Wohneinheiten mit insgesamt sechs Zimmern. Damit bietet das Objekt interessante Möglichkeiten für Eigennutzer, handwerklich Begabte oder Käufer, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen.

Die beiden Etagen weisen einen nahezu gleichen Grundriss mit jeweils drei Zimmern auf. Dadurch lässt sich das Gebäude weiterhin als Zweifamilienhaus nutzen oder bei entsprechendem Umbau zu einem großzügigen Einfamilienhaus umgestalten.

Im Erdgeschoss erreichen Sie über den zentral gelegenen Flur die einzelnen Räume. Neben einem Badezimmer und einem separaten WC stehen Ihnen ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung könnten Badezimmer und WC zu einem geräumigen Badezimmer zusammengelegt werden.

Das Dachgeschoss verfügt über eine nahezu identische Raumaufteilung und ist aktuell noch vom Miteigentümer bewohnt. Zum Zeitpunkt des Verkaufs wird die Wohnung selbstverständlich vollständig geräumt übergeben. Auch auf dieser Etage befinden sich drei vielseitig nutzbare Zimmer.

Zusätzlichen Stauraum bietet das vollständig unterkellerte Gebäude mit seinen großzügigen Nutz- und Abstellräumen. Von hier aus besteht zudem ein direkter Zugang zum Garten. Zwei vorhandene Garagen sorgen für ausreichend Stellmöglichkeiten. Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich außerdem mehrere Schuppen, die nach eigenem Bedarf genutzt oder gegebenenfalls zurückgebaut werden können.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit eine hervorragende Gelegenheit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten. Die bestehende Bausubstanz bietet eine Grundlage für eine umfassende technische und energetische Modernisierung. Darüber hinaus können für entsprechende energetische Sanierungsmaßnahmen (abhängig von den individuellen Voraussetzungen und den jeweils geltenden Richtlinien) staatliche Förderprogramme infrage kommen.

Ausstattung

- 823 m² großes Grundstück
- Zweifamilienhaus
- Ca. 136 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer
- Vollunterkellert
- 2 Garagenplätze
- Ruhiges Umfeld
- Enormes Entwicklungspotenzial
- Möglichkeit des Umbaus zum Einfamilienhaus
- Geeignet für KfW-Förderprogramme
- Wertsteigerungspotenzial

Lage

Lage in einem gewachsenen Wohngebiet. Hier verbinden sich ein angenehmes Wohnumfeld und die Vorzüge einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die umliegenden Grünflächen und die schöne Landschaft Oberfrankens laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein.

Entfernungen zu den Wichtigsten Einrichtungen:

- Supermarkt: ca. 1,6 km
- Apotheke: ca. 1,9 km

- Arztpraxis: ca. 1,9 km
- Grundschule: ca. 2,0 km
- Kindergarten: ca. 2,4 km
- Bushaltestelle: ca. 800 m
- Restaurants: ca. 2 km

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen befinden sich direkt in Bindlach oder im nahegelegenen Bayreuth. Die Festspiel- und Universitätsstadt Bayreuth ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet ein vielfältiges kulturelles sowie gastronomisches Angebot. Damit vereint die Lage angenehme Wohnruhe mit einer komfortablen Nähe zur Stadt.

Sonstiges

Dieses Exposé dient als vorläufige Information. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Ich möchte Sie zudem auf die allgemeinen Geschäftsbedingungen hinweisen. Sämtliche Angaben basieren auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Diese Informationen sind jedoch freibleibend und unverbindlich.

Selbstverständlich stehen Ihnen alle relevanten Objektunterlagen und Grundrisspläne zur Verfügung.

Ich lade Sie herzlich ein, das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.



1 - Außenansicht



2 - Außenansicht



3 - Außenansicht



4 - Top Down Ansicht



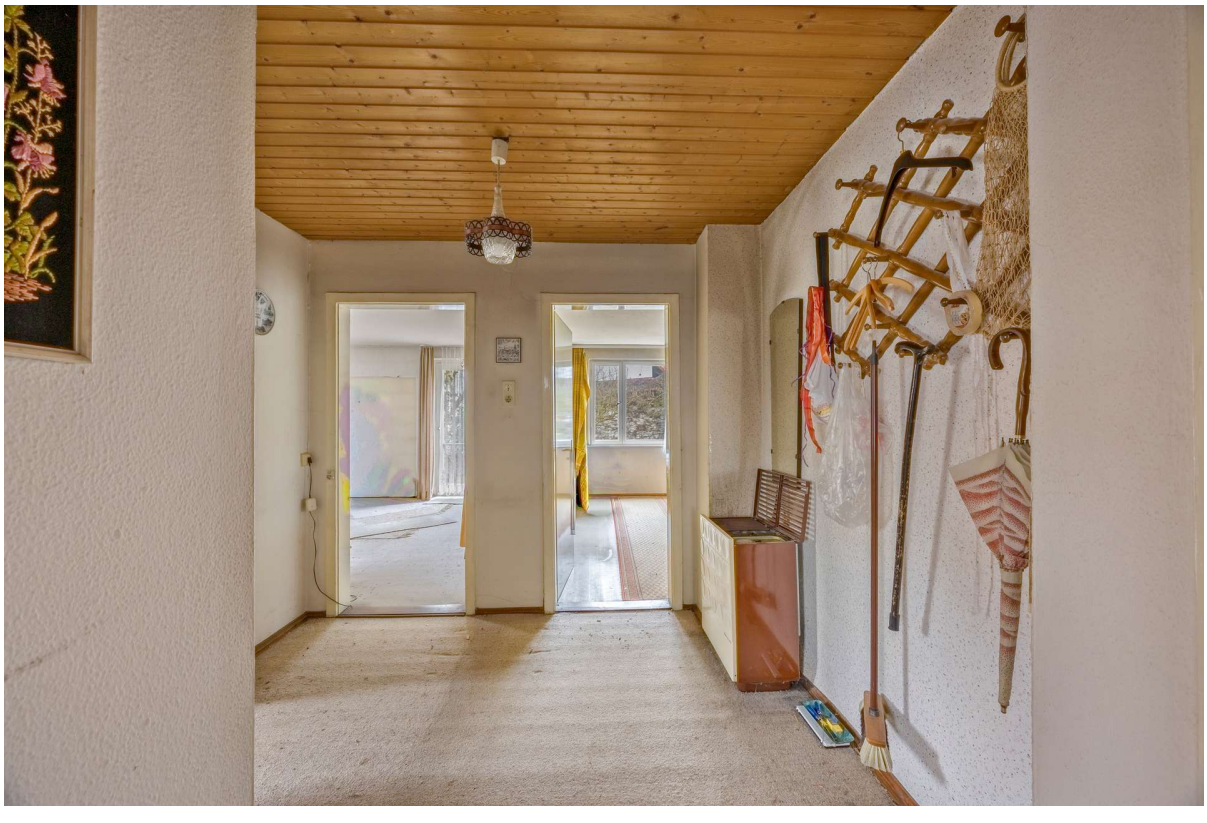
5 - Wohnzimmer



6 - Ku□che



7 - Schlafzimmer



8 - Flur



9 - Badezimmer



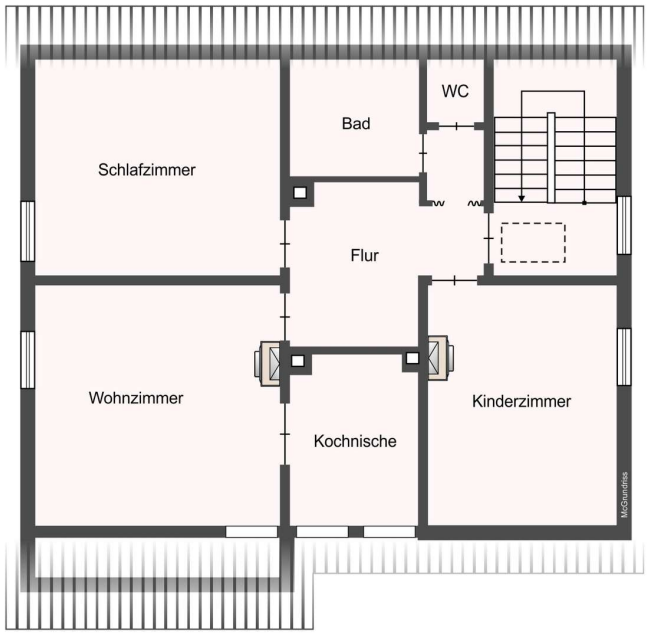
10 - WC



11 - Arbeitszimmer



Grundriss EG



Grundriss DG

FabianStütz
IMMOBILIEN

Logo

Ihr Ansprechpartner

Constantin Niehaus

Fabian Stütz Immobilien

Kämmereigasse 9A

95444 Bayreuth

Telefon: 017643660558

Homepage: https://www.stuetz-immobilien.com/

E-Mail: c.niehaus@fabian-stuetz-immobilien.de