





95463 Bindlach

Großzügiges Renditeobjekt oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Bindlach/Benk



979.900€

Kaufpreis

733 m² Wohnfläche

1412 m² Grundstücksfläche

22 Zimmer



Ihr Ansprechpartner

MAURI HOME GmbH

Olaf Maurischat Tel.: 017680445528

verwaltung@maurihome.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	733 m²
Nutzfläche	201 m²
Grundstücksfläche	1.412 m²
Zimmer	22
Badezimmer	5

Allgemeine Infos

vermietet			~

Zustand

Baujahr	1995
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	979.900 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision:

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.01.0001
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	С
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	74,1
Primär-Energieträger	ÖI





Ausstattung

Allgemein		Bad	
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben	Wanne	~
Sauna	~		
Gäste-WC	✓	Heizungsart	
		Zentralheizung	✓
Befeuerung			
ÖI	~	Bauweise	
Holz	~	Massivbauweise	~

Beschreibung zur Ausstattung

Wohnung 1:

- 202 m2 auf 2 Ebenen
- Offener Wohn-und Essbereich Galerie
- großer Balkon
- Kachelofen
- Nettokaltmiete: 1000€

Wohnung 2:

- 196 m2 auf 2 Ebenen
- Sauna
- Terrasse
- Balkon
- Kachelofen
- begehbarer Kleiderschrank
- Nettokaltmiete 1250€

Wohnung 3 (Souterrain): - 133 m2

- Terrasse
- großes Bad mit Wanne Gäste WC
- Kaminofen
- Nettokaltmiete 780€

Bürogebäude:

- 202 m2 Gewerbefläche
- 3 Einzelbürozimmer
- 2 Großraumbüros -
- 1 Konferenzraum
- Fußbodenheizung
- Teeküche
- Möbliert
- getrennte Herren- u. Damentoilette

Bei der Wohnflächenberechnung wurden Balkone zu 50% und Terrassen zu 25% berücksichtigt Es sind 2 Garagen und 9 Stellplätze vorhanden.

Weiteres Potential: Über der Garage ist der ca. 65 m2 große Raum bereits für den Ausbau vorbereitet (Anschlüsse vorhanden).







Das Anwesen wurde massiv mit hochwertigen Materialien erbaut. Anhand der überdurchschnittlichen Ausstattung aller Wohnungen merkt man sofort, dass der damalige Architekt zunächst für die Eigennutzung geplant und gebaut hat.





Beschreibung

Sehr großzügiges und hochwertiges Architektenhaus in hervorragender Lage. Das Mehrfamilienhaus

wurde im Jahr 1995 erbaut und besteht aus drei großen Wohnungen und einer nachträglich im Jahr 2000 angebauten Gewerbeeinheit mit Parkdeck. Die drei Wohnungen sind derzeit für 3030€ monatliche Nettokaltmiete vermietet. Die Gewerbeeinheit wird derzeit für 1400€ Nettokaltmiete angeboten.

Das Anwesen eignet sich als Anlageobjekt im wirtschaftlich starken Raum Bayreuth. Aber natürlich auch um sich als Eigennutzer dort wohlzufühlen. Der sehr ansprechende und gut konzipierte Büroanbau bietet auch die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten zu verbinden. Dank der Hanglage und der geographischen Ausrichtung des Anwesens sind die großzügig geplanten Wohnungen hell und von einer Wohlfühlatmosphäre geprägt. Die Balkone und Terrassen sind sonnenverwöhnt und laden zum Entspannen ein. Nahezu aus jedem Zimmer genießt man einen unverbauten Blick ins Grüne.

Lage

Benk ist ein Ortsteil der Gemeinde Bindlach und nur wenige Kilometer von Bayreuth entfernt. Hier kann man alle Vorzüge des ländlichen Raums genießen und lebt am Rande des Fichtelgebirges sehr naturnah. Zugleich ist man in weniger als 15 Minuten durch die hervorragende Autobahnanbindung im

Zentrum der Stadt Bayreuth. Der Regierungssitz von Oberfranken und Heimat der Richard Wagner Festspiele erfüllt im Hinblick auf Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen, ärztliche Versorgung und Kulturveranstaltungen alle Wünsche und liegt im Prognos Zukunftsatlas weit vorne. Auch in Bindlach selbst findet man ein großes Angebot der täglichen Grundversorgung und Dienstleistungen.

Sonstige Angaben

Derzeit sind 3 Wohnungen gut vermietet und erzielen eine Nettokaltmiete von gemeinsam 3030€.

Provision

4,76% Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Bestichtigungstermine:

Nach Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten können Besichtigungstermine zeitnah vereinbart werden.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer. Für deren Richtigkeit übernimmt die MAURI HOME GmbH keinerlei Haftung.



















































































































































