



## 95463 Bindlach

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



**979.900 €**

Kaufpreis

**733 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1412 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**22**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**MAURI HOME GmbH**

Olaf Maurischat

Tel.: 017680445528

[verwaltung@maurihome.com](mailto:verwaltung@maurihome.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	733 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	201 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.412 m <sup>2</sup>
Zimmer	22
Badezimmer	5

### Preise & Kosten

Kaufpreis	979.900 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision:

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Energieausweis

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

### Zustand

Baujahr	1995
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
Holz	✓

### Bauweise

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 großzügliches 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 großzüglich 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 Vorteile des ländlichen Raums genießen und lebt am Rande des Fichtelgebirges sehr naturnah. Zugleich ist man in weniger als 15 Minuten durch die hervorragende Autobahnbindung 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.



































