

Bindlach

# Einfamilienhaus in attraktiver Wohnlage in Bindlach

*Property ID: 25093041*



PURCHASE PRICE: 615.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.525 m<sup>2</sup>

Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## At a glance

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Property ID          | 25093041               |
| Living Space         | ca. 140 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 6                      |
| Bedrooms             | 3                      |
| Bathrooms            | 2                      |
| Year of construction | 1978                   |

|                |                                                                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price | 615.000 EUR                                                                           |
| Commission     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Usable Space   | ca. 110 m <sup>2</sup>                                                                |
| Equipment      | Terrace, Balcony                                                                      |

Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## Energy Data

|                                |               |                                                      |                           |
|--------------------------------|---------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Liquefied gas | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 03.07.2035    | Final Energy Demand                                  | 181.30 kWh/m²a            |
|                                |               | Energy efficiency class                              | F                         |
|                                |               | Year of construction according to energy certificate | 1978                      |

Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## The property





Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## The property



Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## The property





Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

0921 - 73 01 848

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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





Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## The property



Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## The property





Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## The property





Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## The property



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The desktop screen shows a search results page with a map and property details. The smartphone and tablet show the mobile version of the website.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## The property



**Erwin Eberhardt**

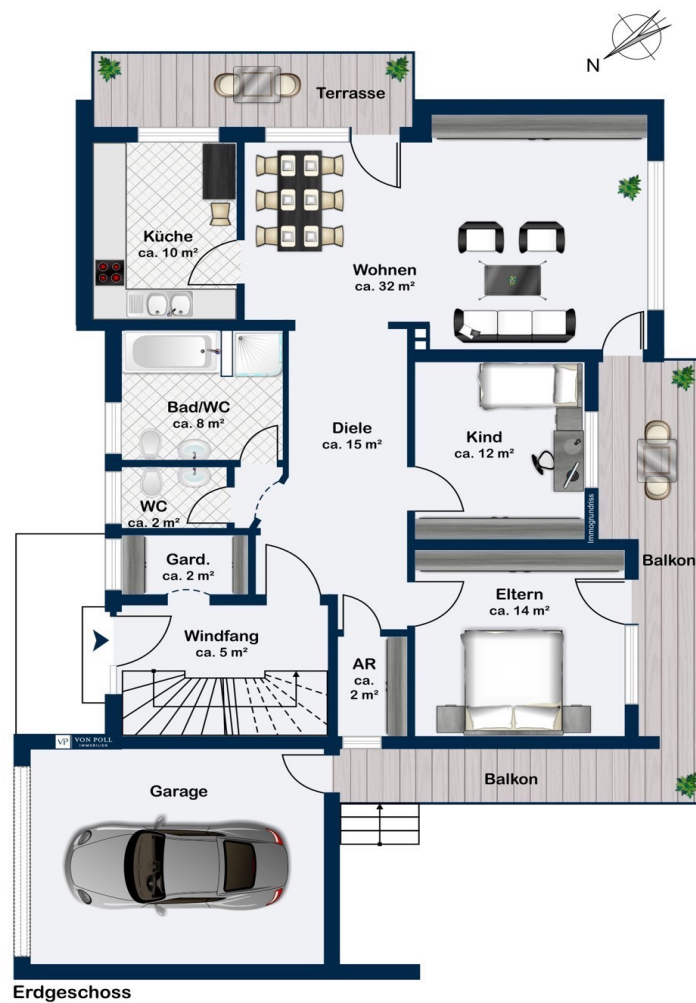
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 01 848

Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## A first impression

Das im Jahr 1978 erbaute Einfamilienhaus umfasst auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für eine Familie, Paare oder kreative Nutzer.

Das Erdgeschoss überzeugt durch ein lichtdurchflutetes sowie großzügig geschnittenes Wohn-/Esszimmer, das sowohl Zugang zur Gartenterrasse als auch zum Balkon bietet. Zusätzlich sorgt ein Kaminofen in den kühleren Monaten für behagliche Wärme und schafft eine besonders gemütliche Atmosphäre. Ergänzt wird das Geschoss durch ein Schlaf- sowie Kinderzimmer, die auch als Büro oder Gästezimmer gleichermaßen nutzbar sind. Das Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC lädt nach einem langen Tag zum Entspannen ein. Sowohl im Erd- als auch im Untergeschoss befindet sich jeweils eine voll ausgestattete Küche. Somit entsteht nicht nur viel Raum zum Kochen und Backen, sondern auch die Bewirtung größerer Runden wird dadurch ermöglicht.

Über das Treppenhaus gelangt man sowohl in das Untergeschoss als auch in das Dachgeschoss. Das Untergeschoss besticht durch einen Hobbyraum mit eigenem Kaminofen. Zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten werden eröffnet – von Werkstatt über Fitnessbereich bis hin zu Atelier oder Partyzone. Außerdem gelangt man von hier aus zu einer weiteren Terrasse und in den Garten. Zwei zusätzliche Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC machen die Ebene besonders attraktiv für Gäste oder Mehrgenerationennutzung. Darüber hinaus sind ein Heizungsraum, ein Hauswirtschaftsraum und ein Kellerraum unterhalb der Garage vorhanden, wodurch zusätzlicher Stauraum und Funktionalität geboten wird. Das großzügig geschnittene Dachgeschoss bietet ausreichend Platz für Ausbau- und Erweiterungsideen.

Direkt am Haus grenzt eine großzügige Garage mit mehreren Außenstellplätzen davor an. Dies sorgt nicht nur für Komfort durch kurze Wege, sondern auch der Empfang von Gästen gestaltet sich als unkompliziert. Das etwa 1.525 m<sup>2</sup> große Grundstück wird mit seinem herrlichen Garten und einem bezaubernden Blick über die Region abgerundet. Das Haus liefert die ideale Kombination für all jene, die ein Zuhause mit Raum für Kreativität und Erholung suchen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## Details of amenities

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* großzügiges Wohn-/Esszimmer
- \* Küche
- \* Schlafzimmer
- \* Kinderzimmer
- \* Badezimmer mit Wanne, Dusche & WC
- \* Abstellraum
- \* Garderobe
- \* Gäste-WC

Untergeschoss:

- \* Hobbyraum
- \* Schlafzimmer
- \* Gästezimmer
- \* Küche
- \* Badezimmer mit Dusche & WC
- \* Heizungsraum
- \* Hauswirtschaftsraum
- \* Kellerraum

Dachgeschoss:

- \* Platz für Ausbau- und Erweiterungsideen

Ausstattung:

- \* Garage inkl. Abstellraum
- \* Gartenbereich mit herrlichem Blick über die Region
- \* Gas-Zentralheizung

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## All about the location

Die über 7.100 Einwohner zählende Gemeinde Bindlach liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Sie bietet alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute medizinische Versorgung mit Allgemeinärzten und Zahnärzten sowie Kindergärten und einer Grund- und Mittelschule. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße B2 ist die Stadt Bayreuth in ca. zehn Minuten erreichbar.

Die Region bietet mit der Eremitage, dem Richard-Wagner-Museum in Bayreuth und der Burgruine Hohenberneck zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Verschiedene Gasthöfe und Biergärten im Fichtelgebirge laden dazu ein, die Wander- und Radwege ausgiebig zu nutzen und fränkische Gemütlichkeit zu genießen.



Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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