

Bindlach – Bindlach

# Reiheneckhaus mit großem Grundstück

Objektnummer: 23093053



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

KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 548 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 23093053               |
| Wohnfläche    | ca. 130 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 6                      |
| Badezimmer    | 2                      |
| Baujahr       | 1973                   |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 335.000 EUR   |
| Haus        | Reiheneckhaus   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |

Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen    | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergiebedarf        | 155.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.11.2024     | Energie-Effizienzklasse | E                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## Die Immobilie



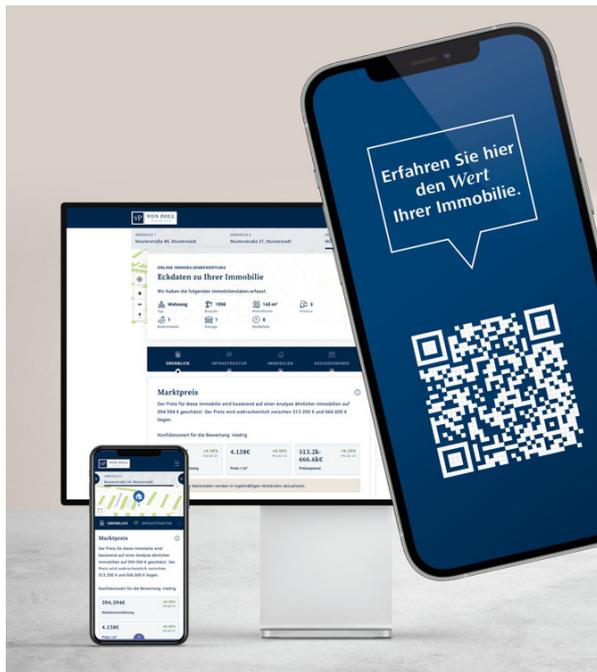
Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

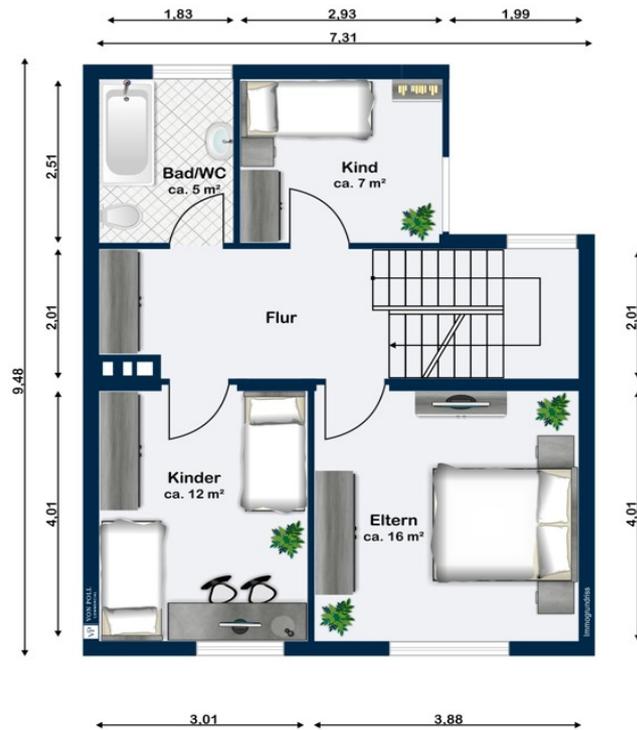
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

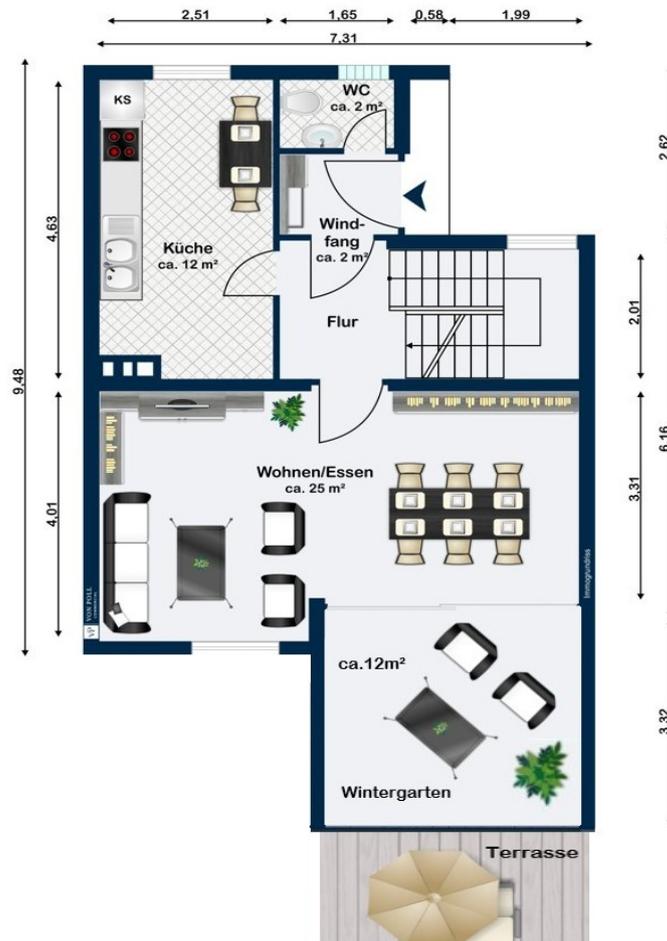
**T.: 0171 / 65 42 000**

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

Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach**

## Ein erster Eindruck

Das Reiheneckhaus wurde 1973 in Massivbauweise auf einem 548 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Das Haus hat eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche und ein Gäste-WC. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die Terrasse, die 1990 mit einem Wintergarten überdacht wurde. Das Obergeschoss hat drei Zimmer und ein Bad mit WC. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer und ein Bad mit WC. Im Keller liegen zwei Kellerräume und die Waschküche. Von hier aus gelangt man über eine Außentreppe in den Garten. Die Heizung wurde 1996 von Öl auf Gas umgestellt. Zusätzlich wurde eine thermische Solaranlage für das Warmwasser und mit Heizungsunterstützung installiert. Im Außenbereich gibt es einen großen Garten mit Zugang zur Garage. Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Udo Stelzel unter der Mobilnummer 01716542000 zur Verfügung. Für einen Besichtigungstermin benötigen wir einen Kapitalnachweis oder eine Kreditzusage der Bank.

Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## Ausstattung und Details

- Garage
- Dachgeschoss ausgebaut
- Solarthermie mit Pufferspeicher
- Wintergarten
- großzügiger Garten

**Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach**

## Alles zum Standort

Bindlach ist eine Gemeinde im Landkreis Bayreuth und hat ca. 7.300 Einwohner. Im Süden grenzt Bindlach an die kreisfreie Stadt Bayreuth. Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet am Ortsrand von Bindlach. Die Verkehrsanbindung in alle Richtungen ist sehr gut.

Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2024. Endenergiebedarf beträgt 155.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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