

Bindlach

Einfamilienhaus in attraktiver Wohnlage in Bindlach

Objektnummer: 25093041



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.525 m²

Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

Auf einen Blick

Objektnummer	25093041
Wohnfläche	ca. 140 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 110 m ²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	03.07.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	181.30 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

Die Immobilie



Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

Die Immobilie



Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

Die Immobilie



Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

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

T.: 0921 - 73 04 553

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



Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

Die Immobilie



Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

Die Immobilie



Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

Die Immobilie



Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

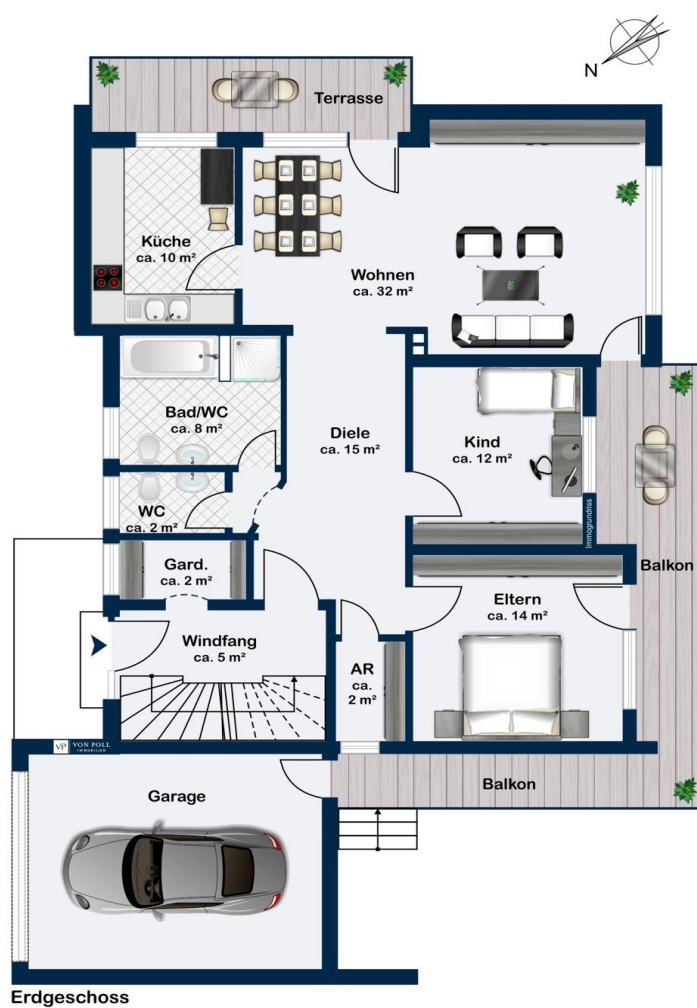
Die Immobilie



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater
✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 25093041 - 95463 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: 25093041 - 95463 Bindlach

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1978 erbaute Einfamilienhaus umfasst auf ca. 140 m² 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 m² 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.

Bitte beachten Sie, dass vor einer Besichtigung ein Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis vorliegen müsste.

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.

Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

Ausstattung und Details

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

Bitte beachten Sie, dass vor einer Besichtigung ein Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis vorliegen müsste.

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.

Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25093041 - 95463 Bindlach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com