

**Bindlach**

## **Detached house in an attractive residential area in Bindlach**

***Property ID: 25093041***



**PURCHASE PRICE: 599.000 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               | Purchase Price | 599.000 EUR                                                                           |
| Living Space         | ca. 140 m <sup>2</sup> | House          | Single-family house /<br>Detached house                                               |
| Rooms                | 6                      | Commission     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bedrooms             | 3                      | Usable Space   | ca. 110 m <sup>2</sup>                                                                |
| Bathrooms            | 2                      | Equipment      | Terrace, Balcony                                                                      |
| Year of construction | 1978                   |                |                                                                                       |

**Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Energy Data

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Energy Source                  | Liquefied gas |
| Energy certificate valid until | 03.07.2035    |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| 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



## 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](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)



Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

## The property



**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



**Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach**

## The property



**Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach**

## The property



Property ID: 25093041 - 95463 Bindlach

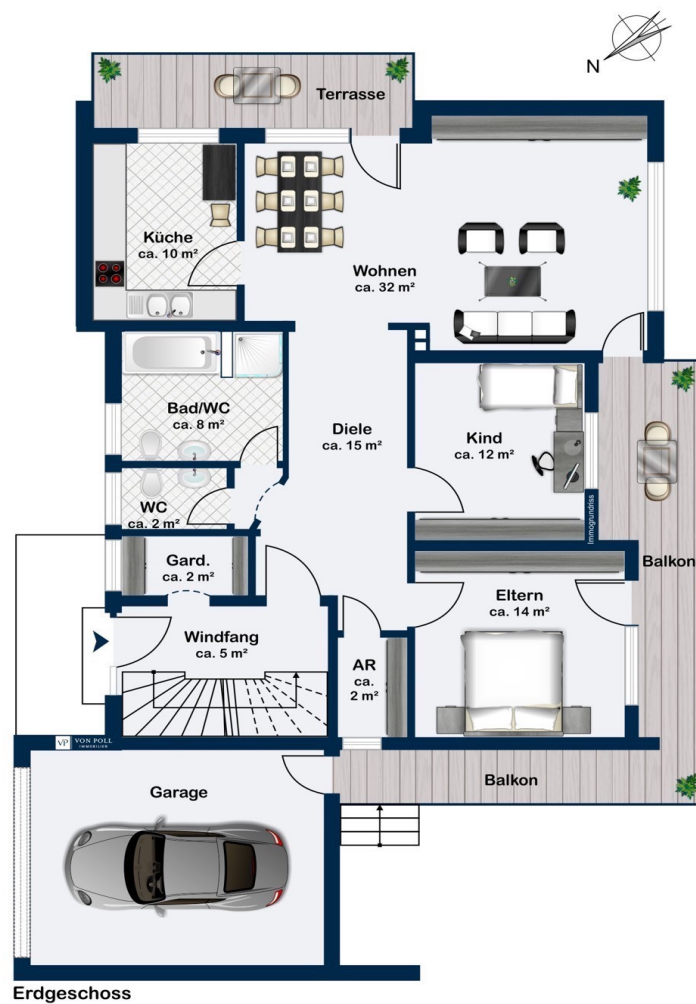
## The property



**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

Built in 1978, this detached house offers approximately 140 m<sup>2</sup> of living space, providing ample room for a family, couples, or creative individuals. The ground floor boasts a light-filled and generously sized living/dining room with access to both the garden terrace and the balcony. A wood-burning stove provides cozy warmth during the cooler months, creating a particularly inviting atmosphere. This floor also includes a bedroom and a children's room, which could equally be used as an office or guest room. The bathroom, complete with a bathtub, shower, and toilet, invites you to relax after a long day. Both the ground floor and the basement feature fully equipped kitchens, offering plenty of space for cooking and baking, as well as entertaining larger groups. The staircase provides access to both the basement and the attic. The basement includes a hobby room with its own wood-burning stove, offering numerous possibilities – from a workshop or fitness area to an artist's studio or party zone. From here, you can also access another terrace and the garden. Two additional bedrooms and a bathroom with shower and toilet make this level particularly attractive for guests or multi-generational living. Furthermore, a boiler room, a utility room, and a cellar beneath the garage provide additional storage and functionality. The generously sized attic offers ample space for expansion and renovation projects. A spacious garage with several additional parking spaces is directly attached to the house. This not only ensures convenience through short distances but also makes entertaining guests effortless. The approximately 1,525 m<sup>2</sup> property is complemented by a beautiful garden and enchanting views across the region. This house offers the ideal combination for those seeking a home with room for creativity and relaxation. Please note that proof of financing or equity is required before a viewing. For further details, please contact Mr. Erwin Eberhardt, independent real estate agent at VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, by telephone on 0921 73 01 848 or by email at [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

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](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)**