

Bindlach

Detached house in an attractive residential area in Bindlach

Property ID: 25093041



PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.525 m²

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 ²	House	Single-family house / Detached house
Rooms	6	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 110 m ²
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

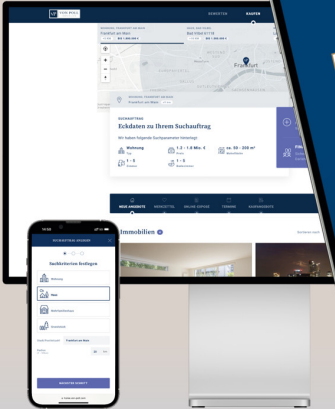
Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth



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

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

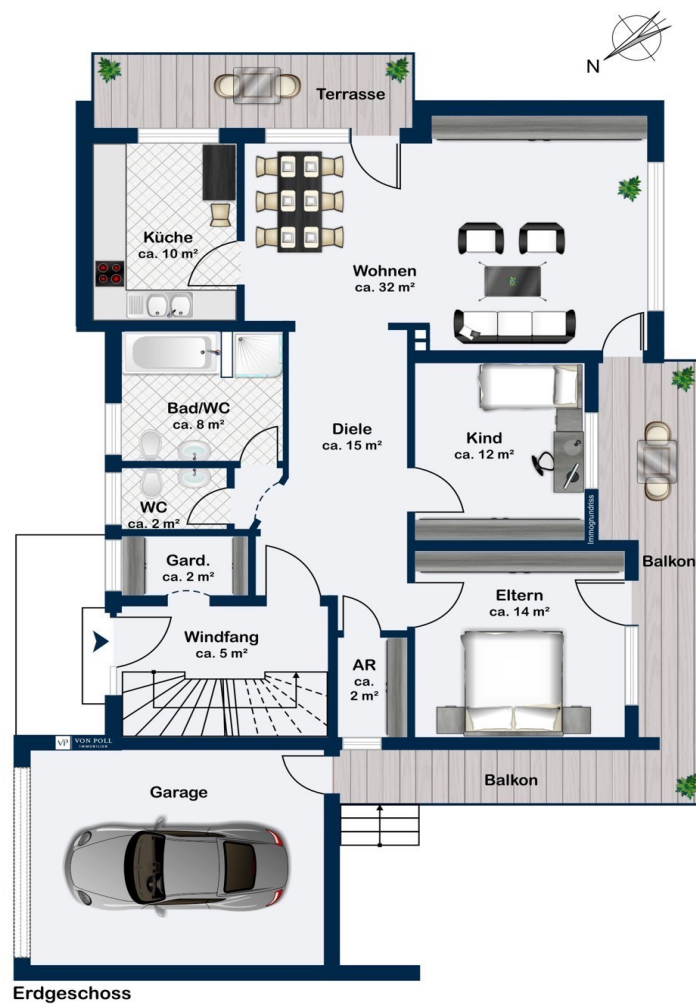
The property



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater
✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
☎ 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 m² 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 m² 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.

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.

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/(m²*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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com