

**Bindlach**

# Casa unifamiliar en una atractiva zona residencial en Bindlach

*Número de propiedad: 25093041*



**PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.525 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach

## De un vistazo

Número de propiedad	25093041	Precio de compra	599.000 EUR
Superficie habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Espacio utilizable	ca. 110 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, Balcón
Año de construcción	1978		

Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas licuado de petróleo	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	03.07.2035	Demanda de energía final	181.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propiedad



Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propiedad



Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propiedad



Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Suchprofiel anlegen

Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propiedad



Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propiedad



Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propiedad



Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propiedad



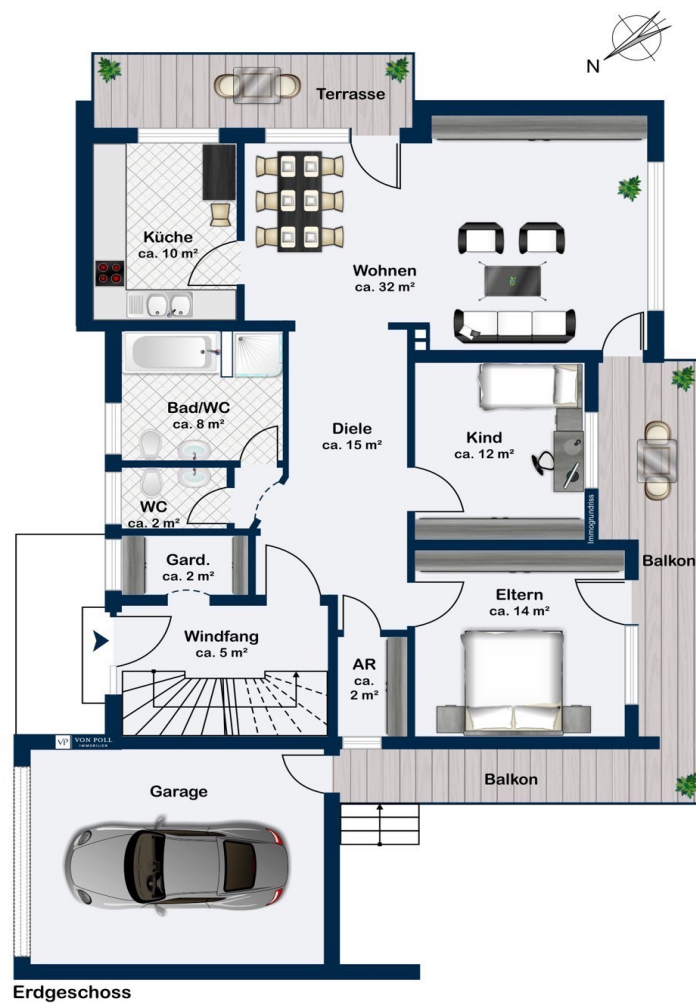
**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK),  
Selbständiger Immobilienberater

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

☎ 0921 - 73 01 848

Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Una primera impresión

Construida en 1978, esta casa unifamiliar ofrece aproximadamente 140 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ideal para familias, parejas o personas creativas. La planta baja cuenta con un amplio y luminoso salón-comedor con acceso tanto a la terraza del jardín como al balcón. Una estufa de leña proporciona un calor acogedor durante los meses más fríos, creando un ambiente especialmente acogedor. Esta planta también incluye un dormitorio y una habitación infantil, que puede utilizarse como despacho o habitación de invitados. El baño, con bañera, ducha e inodoro, invita a relajarse después de un largo día. Tanto la planta baja como el sótano cuentan con cocinas totalmente equipadas, que ofrecen amplio espacio para cocinar y hornear, así como para recibir a grupos grandes. La escalera da acceso tanto al sótano como al ático. El sótano incluye una sala de ocio con su propia estufa de leña, que ofrece numerosas posibilidades: desde un taller o gimnasio hasta un estudio de artista o zona de fiestas. Desde aquí también se puede acceder a otra terraza y al jardín. Dos dormitorios adicionales y un baño con ducha e inodoro hacen de esta planta un lugar especialmente atractivo para invitados o para vivir con varias generaciones. Además, una sala de calderas, un lavadero y un sótano bajo el garaje ofrecen espacio adicional de almacenamiento y funcionalidad. El amplio ático ofrece amplio espacio para proyectos de ampliación y renovación. Un espacioso garaje con varias plazas de aparcamiento adicionales está directamente conectado a la casa. Esto no solo garantiza la comodidad en distancias cortas, sino que también facilita el entretenimiento de invitados. La propiedad de aproximadamente 1525 m<sup>2</sup> se complementa con un hermoso jardín y encantadoras vistas de la región. Esta casa ofrece la combinación ideal para quienes buscan un hogar con espacio para la creatividad y la relajación. Tenga en cuenta que se requiere un comprobante de financiación o capital antes de visitar la casa. Para más información, póngase en contacto con el Sr. Erwin Eberhardt, agente inmobiliario independiente de VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, por teléfono al



VON POLL  
REAL ESTATE

0921 73 01 848 o por correo electrónico a [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Detalles de los servicios

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).

**Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número de propiedad: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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