

Bindlach

# Maison individuelle dans un quartier résidentiel attrayant de Bindlach

CODE DU BIEN: 25093041



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.525 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach**

## En un coup d'œil

|                       |            |                              |   |
|-----------------------|------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 25093041   | Prix d'achat                 | 599.000 EUR   |
| Surface habitable     | ca. 140 m² | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Pièces                | 6          | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher    | 3          |                              |   |
| Salles de bains       | 2          |                              |   |
| Année de construction | 1978       | Surface de plancher          | ca. 110 m²  |
|                       |            | Aménagement                  | Terrasse, Balcon  |

**CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Informations énergétiques

|  |             |  |                           |
|--|-------------|--|---------------------------|
| Chauffage  | Gaz liquide | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 03.07.2035  | Consommation<br>d'énergie                                      | 181.30 kWh/m²a            |
|  |             | Classement<br>énergétique                                      | F                         |
|  |             | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1978                      |

CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach**

# La propriété



CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propriété



### 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)





CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propriété

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone, a tablet, and a desktop monitor displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach

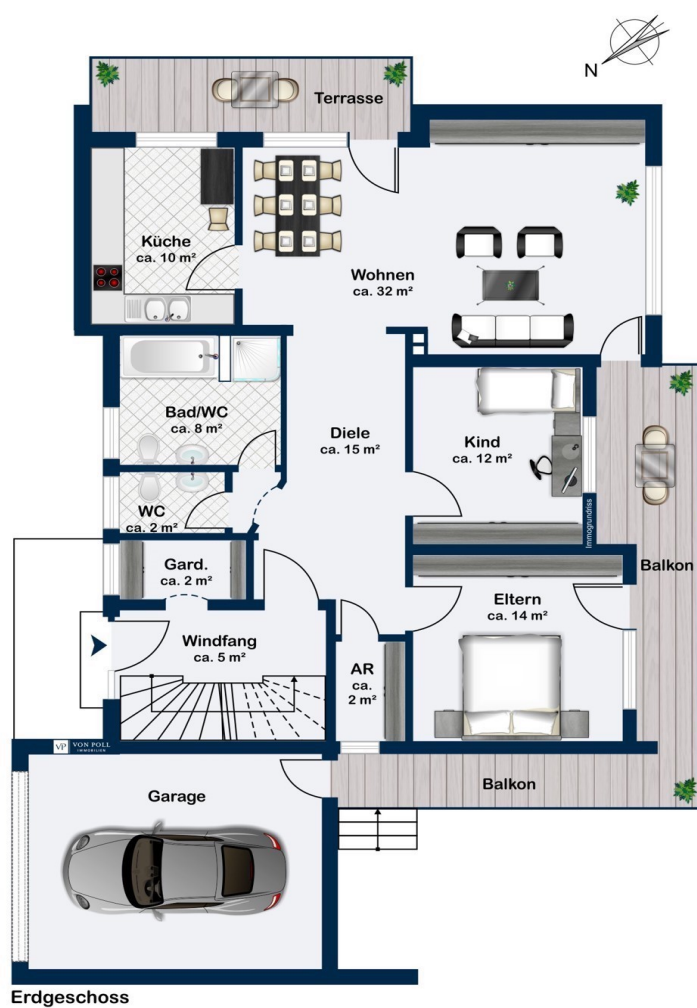
## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Une première impression

Construite en 1978, cette maison individuelle offre environ 140 m<sup>2</sup> de surface habitable, un espace généreux idéal pour une famille, un couple ou une personne active. Le rez-de-chaussée comprend un séjour/salle à manger lumineux et spacieux, donnant accès à la terrasse et au balcon. Un poêle à bois y diffuse une chaleur agréable durant les mois les plus frais, créant une ambiance particulièrement chaleureuse. Ce niveau comprend également une chambre et une chambre d'enfant, pouvant aussi servir de bureau ou de chambre d'amis. La salle de bain, équipée d'une baignoire, d'une douche et de toilettes, invite à la détente après une longue journée. Le rez-de-chaussée et le sous-sol disposent tous deux d'une cuisine entièrement équipée, offrant un espace généreux pour cuisiner, pâtisser et recevoir. L'escalier dessert le sous-sol et le grenier. Le sous-sol comprend une pièce polyvalente avec son propre poêle à bois, offrant de nombreuses possibilités : atelier, salle de sport, studio d'artiste ou espace de réception. De là, on accède également à une autre terrasse et au jardin. Deux chambres supplémentaires et une salle de bain avec douche et WC rendent ce niveau particulièrement attractif pour accueillir des invités ou pour une famille multigénérationnelle. De plus, une chaufferie, une buanderie et une cave sous le garage offrent un espace de rangement et une fonctionnalité accrues. Les combles spacieux offrent un potentiel d'agrandissement et de rénovation considérable. Un garage spacieux avec plusieurs places de parking supplémentaires est directement attenant à la maison. Ceci garantit non seulement un accès facile aux commodités, mais facilite également la réception d'invités. La propriété d'environ 1 525 m<sup>2</sup> est agrémentée d'un magnifique jardin et offre une vue imprenable sur la région. Cette maison offre la combinaison idéale pour ceux qui recherchent un lieu propice à la créativité et à la détente. Veuillez noter qu'une preuve de financement ou de fonds propres est requise avant toute visite. Pour plus d'informations, veuillez contacter M. Erwin Eberhardt, agent immobilier indépendant chez VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, par téléphone au 0921 73 01 848 ou par courriel à [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Détails des commodités

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).

**CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

**Tel.:** +49 921 - 73 04 553

**E-Mail:** bayreuth@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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