

**Bindlach**

?????????????? ?? ??? ??????????? ??????????????  
????????? ??? **Bindlach**

**Αριθμός ακινήτου: 25093041**



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 599.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 140 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.525 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

?? ??? ??????

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| ???????? ?????????           | 25093041               |
| ???????????                  | ca. 140 m <sup>2</sup> |
| ?????????                    | 6                      |
| ?????????? ???<br>?????????? | 3                      |
| ??????????                   | 2                      |
| ???? ????????????            | 1978                   |

|                            |                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ???????               | 599.000 EUR                                                                           |
| ?????                      | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????????????<br>????? | ca. 110 m <sup>2</sup>                                                                |
| ??????                     | ???????, ????????                                                                     |

Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

?????????? ??????????

|                  |                       |                  |                |
|------------------|-----------------------|------------------|----------------|
| ???? ??????????  | ?????????????? ?????? | ???????????????? | BEDARF         |
| ????????????     | 03.07.2035            | ??????????       |                |
| ???????????????? |                       | ???????? ??????? | 181.30 kWh/m²a |
| ???????? ???     |                       | ??????????       |                |
|                  |                       | ??????????       | F              |
|                  |                       | ??????????????   |                |
|                  |                       | ?????????? ?? ?? | 1978           |
|                  |                       | ????????????     |                |
|                  |                       | ???????????????? |                |

Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

?? ???????



## 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)



Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

?? ???????



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). In the background, a laptop and a tablet show the company's website. The right side of the ad has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and text in German.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

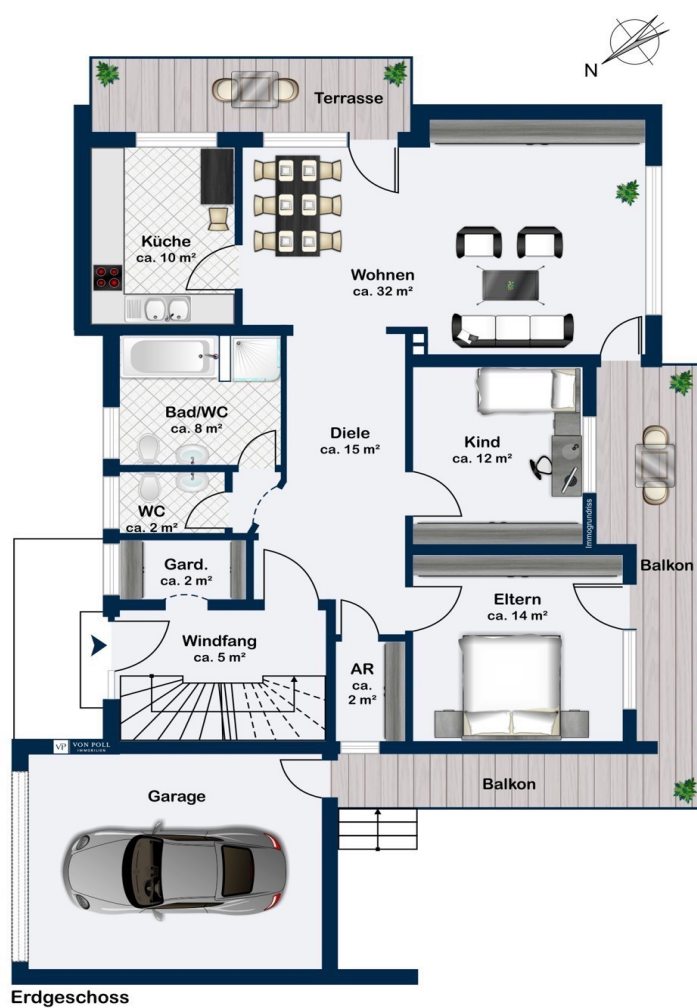
?? ???????



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

Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

## ??? ????? ????????

????????? ?? 1978, ???? ? ?????????????? ?????????? ??????? 140 ?.. ?????? ??????????,  
????????????? ?????? ???? ???? ?????????????, ?????????? ? ?????????????? ??????. ?? ?????????  
????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???????/????????????????? ?? ?????????? ???? ??? ?????????? ???  
?????? ??? ??? ??? ??????????. ??? ?????????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????? ?????  
????????????????? ??????, ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??????????????. ?????? ? ??????  
????????????????? ??????? ??? ?????????????????? ??? ??? ?????????? ?????????, ?? ?????? ?? ??????????  
????????? ?? ?????????????????????? ?? ?????????? ? ?????????? ??????????????. ?? ???????, ?? ??????????,  
?????? ??? ??????????, ??? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ??? ??? ?????????????? ??????. ??? ?  
????????? ??? ??? ?? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ??????????, ??????????????????  
????????? ?????? ??? ?????????????? ??? ???????, ?????? ??? ??? ?? ?????????????? ?????????????????? ??????. ?  
?????? ?????????? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ??? ??? ??? ??????????. ?? ?????????? ??????????????????  
????? ?????????? ??????? ?? ?????? ??? ??????????????, ?????????????????? ?????????? ?????????????????? - ??? ???  
????????????????? ? ?????? ?????????????????? ??? ??? ?????????????? ?????????????? ? ?????? ??? ??????. ??? ???,  
????????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ?? ??? ?????? ?????????? ??? ??? ??????. ??? ??????????  
????????????????? ??? ??? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ??????????????  
????????????????? ??? ?????????????????? ? ??? ?????????????? ?????????? ??????????. ??????????, ??? ??????????????????, ???  
????????????????? ?????????? ??? ??? ?????????? ?????? ??? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??????????????????  
????? ??? ??????????????????????????. ? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ??????  
????????????????? ??? ??????????????????. ??? ?????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????? ??????????????  
????????? ?????????????????? ?????????????????? ?? ?? ??????. ?????? ??? ?????? ?????????????????? ?????? ?? ??????  
?????????????????, ?????? ?????? ??? ??? ?????????????? ??? ?????????????????? ??????????. ?? ?????????, ??????????  
1.525 ?.., ?????????????????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ??? ?? ??? ??? ??????????  
????? ?? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?? ??????  
????? ?????????????????????????? ??? ??????????. ?????????? ?????? ??? ?????????????????? ??????????  
????????????????????????? ? ?????????????? ?????????????? ?????? ??? ??? ??????????????. ??? ??????????????????  
????????????????????, ?????????????????????? ?? ??? ? Erwin Eberhardt, ?????????????????? ?????????????????? ??????  
VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, ?????????????? ??? 0921 73 01 848 ? ????? email ???  
????????????? erwin.eberhardt@von-poll.com.

**Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach**

**????????????? ??? ????????**

**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).

**Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach**

**??? ??? ??? ?????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach**

**????? ????????????**

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.

Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

?????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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