

**Bindlach**

# Μονοκατοικία σε μια ελκυστική κατοικημένη περιοχή στο 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**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25093041	Τιμή αγοράς	599.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 140 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	6	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 110 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1978		

Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Υγροποιημένο αέριο	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	03.07.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	181.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1978

Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

## Το ακίνητο



### 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)



Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

## Το ακίνητο



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

## Το ακίνητο



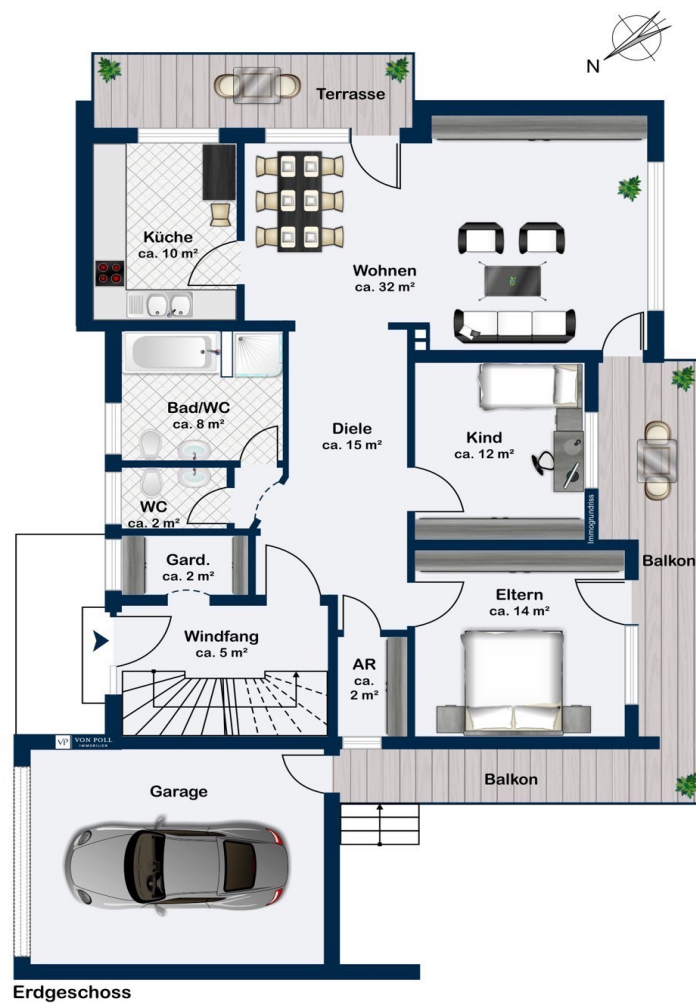
**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK),  
Selbständiger Immobilienberater

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

☎ 0921 - 73 01 848

Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach

## Κάτοψη



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**

## Μια πρώτη εντύπωση

Χτισμένη το 1978, αυτή η μονοκατοικία προσφέρει περίπου 140 τ.μ. χώρου διαβίωσης, παρέχοντας άφθονο χώρο για μια οικογένεια, ζευγάρια ή δημιουργικά άτομα. Το ισόγειο διαθέτει ένα φωτεινό και ευρύχωρο σαλόνι/τραπεζαρία με πρόσβαση τόσο στη βεράντα του κήπου όσο και στο μπαλκόνι. Μια ξυλόσομπα προσφέρει ζεστή ατμόσφαιρα κατά τους ψυχρότερους μήνες, δημιουργώντας μια ιδιαίτερα φιλόξενη ατμόσφαιρα. Αυτός ο όροφος περιλαμβάνει επίσης ένα υπνοδωμάτιο και ένα παιδικό δωμάτιο, το οποίο θα μπορούσε εξίσου να χρησιμοποιηθεί ως γραφείο ή δωμάτιο επισκεπτών. Το μπάνιο, με μπανιέρα, ντους και τουαλέτα, σας προσκαλεί να χαλαρώσετε μετά από μια κουραστική μέρα. Τόσο το ισόγειο όσο και το υπόγειο διαθέτουν πλήρως εξοπλισμένες κουζίνες, προσφέροντας άφθονο χώρο για μαγείρεμα και ψήσιμο, καθώς και για τη φιλοξενία μεγαλύτερων ομάδων. Η σκάλα παρέχει πρόσβαση τόσο στο υπόγειο όσο και στη σοφίτα. Το υπόγειο περιλαμβάνει ένα δωμάτιο χόμπι με δική του ξυλόσομπα, προσφέροντας πολλές δυνατότητες - από ένα εργαστήριο ή χώρο γυμναστικής έως ένα στούντιο καλλιτέχνη ή χώρο για πάρτι. Από εδώ, μπορείτε επίσης να έχετε πρόσβαση σε μια άλλη βεράντα και τον κήπο. Δύο επιπλέον υπνοδωμάτια και ένα μπάνιο με ντους και τουαλέτα καθιστούν αυτό το επίπεδο ιδιαίτερα ελκυστικό για επισκέπτες ή για διαβίωση πολλών γενεών. Επιπλέον, ένα λεβητοστάσιο, ένα βοηθητικό δωμάτιο και ένα κελάρι κάτω από το γκαράζ παρέχουν επιπλέον αποθηκευτικό χώρο και λειτουργικότητα. Η γενναιόδωρη σοφίτα προσφέρει άφθονο χώρο για έργα επέκτασης και ανακαίνισης. Ένα ευρύχωρο γκαράζ με αρκετές επιπλέον θέσεις στάθμευσης είναι απευθείας συνδεδεμένο με το σπίτι. Αυτό όχι μόνο εξασφαλίζει άνεση σε μικρές αποστάσεις, αλλά κάνει και την ψυχαγωγία των επισκεπτών αβίαστη. Το ακίνητο, περίπου 1.525 τ.μ., συμπληρώνεται από έναν όμορφο κήπο και μαγευτική θέα σε όλη την περιοχή. Αυτό το σπίτι προσφέρει τον ιδανικό συνδυασμό για όσους αναζητούν ένα σπίτι με χώρο για δημιουργικότητα και χαλάρωση. Λάβετε υπόψη ότι

απαιτείται απόδειξη χρηματοδότησης ή μετοχικού κεφαλαίου πριν από την επίσκεψη. Για περισσότερες λεπτομέρειες, επικοινωνήστε με τον κ. Erwin Eberhardt, ανεξάρτητο κτηματομεσίτη στην VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, τηλεφωνικά στο 0921 73 01 848 ή μέσω email στη διεύθυνση [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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**

## Όλα για την τοποθεσία

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**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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