

Bindlach

## Családi ház vonzó lakóövezetben Bindlachban

**VP azonosító: 25093041**



**VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.525 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

## Áttekintés

VP azonosító	25093041
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1978

Vételár	599.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 110 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Folyékony gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.07.2035	Teljes energiaigény	181.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978

VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

## Az ingatlan

A graphic showing a laptop, a smartphone, and a QR code. The smartphone screen displays a message: "Jetzt Suchprofil anlegen". The laptop screen shows a real estate search interface. The QR code is located at the bottom of the smartphone screen. The background is dark blue with white text.

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

## Az ingatlan



Erwin Eberhardt  
Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater  
✉ erwin.eberhardt@von-poll.com  
📞 0921 - 73 01 848

VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Az elso benyomás

Az 1978-ban épült családi ház körülbelül 140 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, amely boséges helyet biztosít egy család, párok vagy kreatív egyének számára. A földszinten egy világos és tágas nappali/étkészítő található, ahonnan a kerti teraszra és az erkélyre is ki lehet jutni. A húvosebb hónapokban egy fatüzelésű kályha biztosítja a melegséget, különösen hívogató lékgört teremtve. Ezen a szinten található még egy hálószoba és egy gyerekszoba, amely irodaként vagy vendégszobaként is használható. A káddal, zuhanyzóval és WC-vel felszerelt fürdőszoba egy hosszú nap utáni pihenésre csábít. Mind a földszinten, mind az alagsorban teljesen felszerelt konyha található, amely rengeteg helyet kínál főzéshez, sütéshez, valamint nagyobb csoportok fogadásához. A lépcson keresztül lehet feljutni az alagsorba és a padlásra is. Az alagsorban egy hobbiszoba található saját fatüzelésű kályhával, amely számos lehetőséget kínál – muhelytol vagy fitneszrészlegtől kezdve a muvész stúdióján át a bulizóhelyiséig. Innen egy másik teraszra és a kertbe is ki lehet jutni. Két további hálószoba és egy zuhanyzós és WC-s fürdőszoba teszi ezt a szintet különösen vonzóvá vendégek vagy többgenerációs együttélés számára. Továbbá a kazánház, a háztartási helyiségek és a garázs alatti pince további tárolási és funkcionális lehetőségeket biztosít. A nagyméretű padlástér boséges helyet kínál bovítható és felújítási projektekhez. A tágas garázs számos további parkolóhellyel közvetlenül a házhoz csatlakozik. Ez nemcsak a rövid távolságokon biztosít kényelmet, hanem a vendégek fogadását is megkönnyíti. A körülbelül 1525 m<sup>2</sup>-es ingatlant gyönyörű kert és a régióra nyíló lenyugöző kilátás egészíti ki. Ez a ház ideális kombinációt kínál azok számára, akik olyan otthont keresnek, ahol a kreativitás és a pihenés is teret kap. Felhívjuk figyelmét, hogy a megtekintés előtt finanszírozási vagy saját toke igazolása szükséges. További részletekért kérjük, vegye fel a kapcsolatot Erwin Eberhardt úrral, a VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth független ingatlanügynökével telefonon a 0921 73 01 848-as számon vagy e-mailben az [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com) címen.

VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

## Részletes felszereltség

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).

**VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25093041 - 95463 Bindlach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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