

Bindlach – Bindlach

# Reiheneckhaus mit großem Grundstück

**CODICE OGGETTO: 23093053**



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

PREZZO D'ACQUISTO: 335.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 548 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23093053	Prezzo d'acquisto	335.000 EUR
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera d'angolo
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1973	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	155.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.11.2024	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## La proprietà



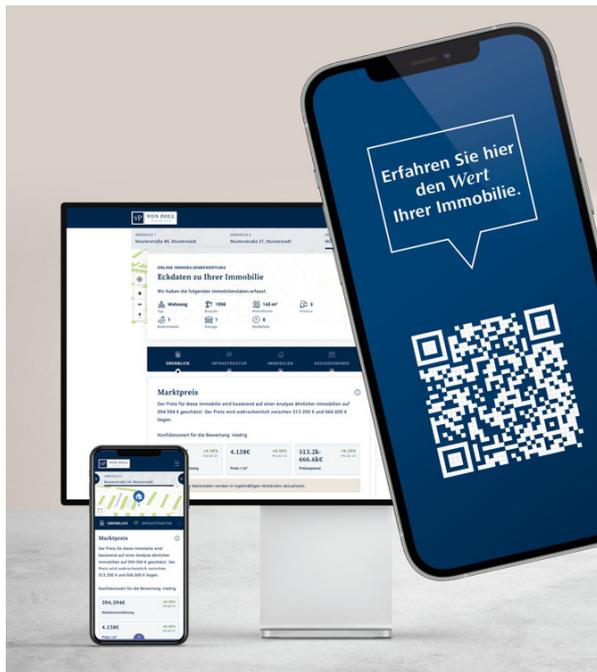
CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

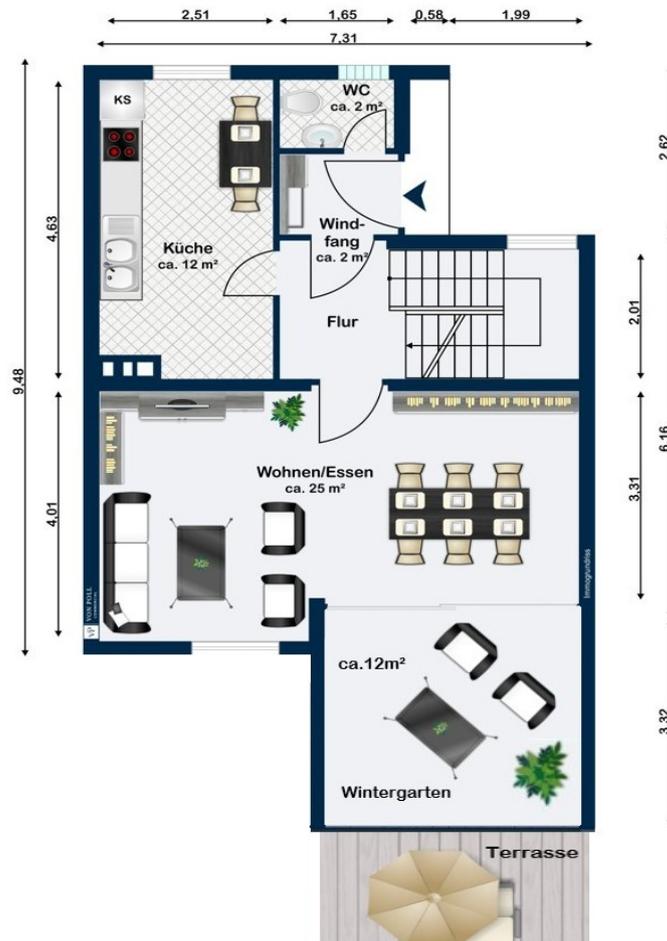
**T.: 0171 / 65 42 000**

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

CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach**

## Una prima impressione

Das Reiheneckhaus wurde 1973 in Massivbauweise auf einem 548 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Das Haus hat eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche und ein Gäste-WC. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die Terrasse, die 1990 mit einem Wintergarten überdacht wurde. Das Obergeschoss hat drei Zimmer und ein Bad mit WC. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer und ein Bad mit WC. Im Keller liegen zwei Kellerräume und die Waschküche. Von hier aus gelangt man über eine Außentreppe in den Garten. Die Heizung wurde 1996 von Öl auf Gas umgestellt. Zusätzlich wurde eine thermische Solaranlage für das Warmwasser und mit Heizungsunterstützung installiert. Im Außenbereich gibt es einen großen Garten mit Zugang zur Garage. Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Udo Stelzel unter der Mobilnummer 01716542000 zur Verfügung. Für einen Besichtigungstermin benötigen wir einen Kapitalnachweis oder eine Kreditzusage der Bank.

**CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach**

## Dettagli dei servizi

- Garage
- Dachgeschoss ausgebaut
- Solarthermie mit Pufferspeicher
- Wintergarten
- großzügiger Garten

**CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach**

## Tutto sulla posizione

Bindlach ist eine Gemeinde im Landkreis Bayreuth und hat ca. 7.300 Einwohner. Im Süden grenzt Bindlach an die kreisfreie Stadt Bayreuth. Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet am Ortsrand von Bindlach. Die Verkehrsanbindung in alle Richtungen ist sehr gut.

**CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2024. Endenergiebedarf beträgt 155.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

**CODICE OGGETTO: 23093053 - 95463 Bindlach – Bindlach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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