

Bindlach – Bindlach

# Eigentumswohnung in zentraler Lage

????????? ??????????: 23093058



???? ??????: 159.000 EUR • ??????????: ca. 61 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ????????: 23093058 - 95463 Bindlach – Bindlach

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

???????? ??????????: 23093058 - 95463 Bindlach – Bindlach

?? ??? ??????

???????? ??????????	23093058	????? ???????	159.000 EUR
????????????	ca. 61 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
???????????	1		
????? ??????????????	1997	????????? ??????????????	???????
		????????????????????	ca. 7 m <sup>2</sup> ??????
		?????????	?????????, ??????

???????? ??????????: 23093058 - 95463 Bindlach – Bindlach

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????	84.20 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	09.01.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		????????????	C
????? ????????????	?????	??????????????	
		????????????	

???????? ??????????: 23093058 - 95463 Bindlach – Bindlach

?? ?????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



??????? ????????: 23093058 - 95463 Bindlach – Bindlach

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

## Wir bewerten Ihre Immobilie

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

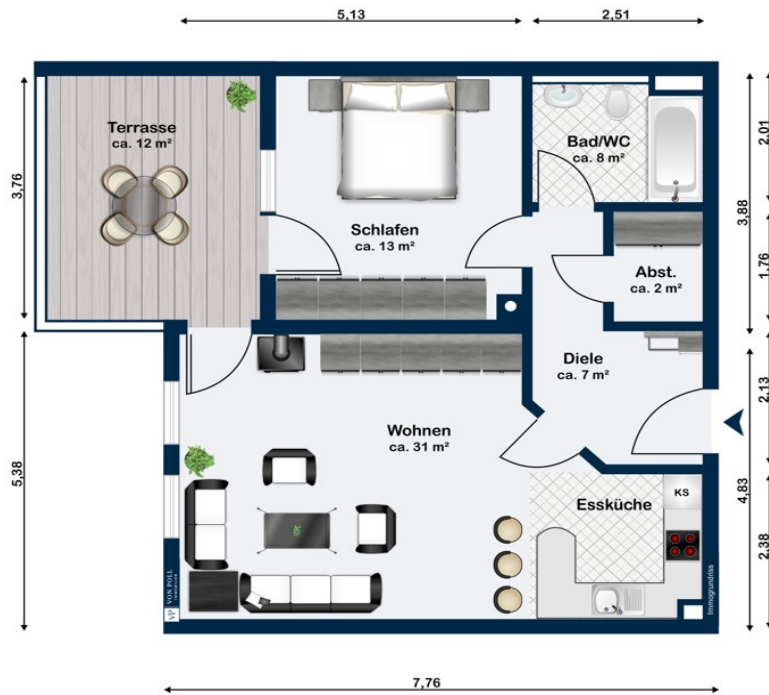
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

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

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

???????? ??????????: 23093058 - 95463 Bindlach – Bindlach

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ????????: 23093058 - 95463 Bindlach – Bindlach

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

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und wurde 1999 gebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 61m<sup>2</sup>, die Nutzfläche im Keller ca. 8 m<sup>2</sup>. Die Wohnung besteht aus einem Wohn-Esszimmer mit Küchennische, Schlafzimmer, Bad, Flur und Abstellraum. Die Terrasse ist vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer aus begehbar. Neben der Terrasse befindet sich ein kleiner Gartenanteil mit einer Hecke als Sichtschutz. Die Gemeinschaftsräume , ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller, können mitgenutzt werden. Zwei Stellplätze vor dem Haus gehören ebenfalls zur Wohnung. Die Wohnung ist vermietet. Das Hausgeld beträgt ca. 200.- Euro



???????? ??????????: 23093058 - 95463 Bindlach – Bindlach

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

- Terrasse und Garten
- zwei Stellplätze
- Kellerraum
- gute Verkehrsanbindung

??????? ????????: 23093058 - 95463 Bindlach – Bindlach

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

Bindlach ist eine Gemeinde im Landkreis Bayreuth und hat ca. 7.300 Einwohnern. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Allersdorf. Bindlach grenzt im Süden an die kreisfreie Stadt Bayreuth. Die Verkehrsanbindung in alle Richtungen ist sehr gut.

??????? ????????: 23093058 - 95463 Bindlach – Bindlach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 23093058 - 95463 Bindlach – Bindlach

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

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

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 ??????????  
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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