

Lust auf Wohnen

EXPOSÉ MAGAZIN

BINDLACH

*Wohnen in
ruhiger Lage in reizvoller Umgebung
auf 206 m²*

Lichtdurchflutete Architektur

Sonnige Ortsrandlage mit Aussicht

*Kachelofen, Terrasse, Garage, Garten,
Wärmepumpe*



Ihr Fernblick



Südgiebel

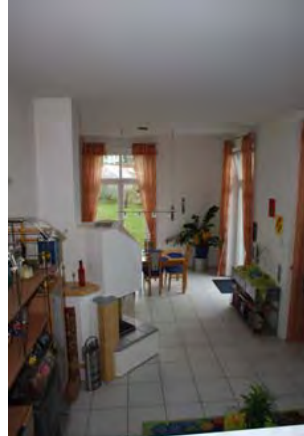


Nordseite

Grüne Oase in Stadtnähe

Erholung und Entspannung





Blick von der Galerie

Schlüsselbrett

Immobilie	Einfamilienhaus
Ort	Bindlach
Baujahr	2004
Etagen	zwei
Einzug	nach Vereinbarung
Größe	206m², Grundstück 763m²
Sonne	Terrasse, Südausrichtung, lichtdurchflutet
Wellness	zwei Bäder
Emotion	sonnig, ruhig
Nachbarn	Einfamilienhäuser
Nachbarschaft	freundlich, bodenständig
Parken	Garage, Carport
Energie	Fußbodenheizung, Wärmepumpe Kachelofen
Bayreuth - City	5 km, Auto 10 min
Servicefee	Provision 3% zzgl. Mwst.
K&K Immobilienmarketing	Sonja und Stephan Kopf 09662 - 421611

Das Haus



„Lust auf Wohnen“

ist hier Programm. Wer möchte nicht die Ruhe mit Aussicht, in Stadtnähe genießen? Hier finden Sie beides.

Ein Haus zum Wohlfühlen für die ganze Familie, ob Single oder mit Kindern, dieses Haus wird allen gerecht.

Schon beim Betreten des Hauses vermittelt die Diele und der Treppenaufgang ein Gefühl von Großzügigkeit. Licht fällt durch die hohen, bodentiefen Fenster im Wohnbereich und schafft eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Ein Kachelofen sorgt im Wohnzimmer für Gemütlichkeit. Auf dem Zwischengeschoss befindet sich das Elternschlafzimmer mit Ankleide.

Im Dachgeschoss erwarten einen vier große Kinderzimmer, ein geräumiges Bad.

Im Untergeschoss befindet sich das Arbeitszimmer mit Tageslichtbeleuchtung.

Das Haus wird energiesparend mit einer Wärmepumpe beheizt.

Ambiente und lichtdurchflutete Atmosphäre





Zielgruppe



Ausstattung

- + Untergeschoss und Erdgeschoss gefliest
- + Elektrischbetriebene Rollos
- + Großzügiges Bad mit Wanne und Dusche
- + Bad mit Dusche
- + Arbeitszimmer
- + Kachelofen
- + Einbauküchen
- + Vollholztreppe
- + Galerie
- + Außenwand in Niedrigenergie Bauweise
- + Gedämmtes Dach
- + Gedämmter Keller
- + Moderne Wärmepumpe
- + Terrasse
- + Garage mit Nebeneingang
- + Carport
- + Gepflegter Garten



Lage und Verkehr



Bindlach auf einen Blick

Bindlach zählt heute über 7.300 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnung) und hat eine Fläche von 37 qkm. Die Gemeinde ist im Jahr 1994 als staatlich anerkanntes Unterzentrum eingestuft worden. Bindlach hat vielfältige Wohn- und Arbeitsplatzangebote und hält eine ausgewogene Infrastruktur vor. Die Gemeinde zählt zu den Kommunen mit den besten Zukunftsperspektiven im gesamten oberfränkischen Raum.

Lage:

Über die B2 ist die Autobahn A 9 (München-Berlin), Anschlussstelle Bayreuth-Nord in nur fünf Minuten erreichbar. Bindlach ist nur wenige Autominuten von der Wagner-Stadt Bayreuth ent-

fernt, gelegen mitten zwischen den Urlaubslandschaften Fichtelgebirge, und fränkische Schweiz. Bindlach ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Bis zum Flughafenanschluss Bindlacher Berg sind es ca. 10 Autominuten, zum Regionalflughafen Hof-Plauen ca. 1/2 Autostunde und rund 1 Autostunde zum internationalen Flughafen Nürnberg.



Struktur:

Ländlich strukturierte Wohngemeinde, mit Kindergarten, Grund- und Hauptschule in ruhiger und doch stadtnaher Lage. Eine Vielzahl von weiterführenden Schulen bis hin zur Universität befinden sich in Bayreuth.

Versorgung:

Alle Versorgungseinrichtungen, wie Ärzte, Apotheken und Geschäfte zur Versorgung des persönlichen Bedarfs befinden am Ort.

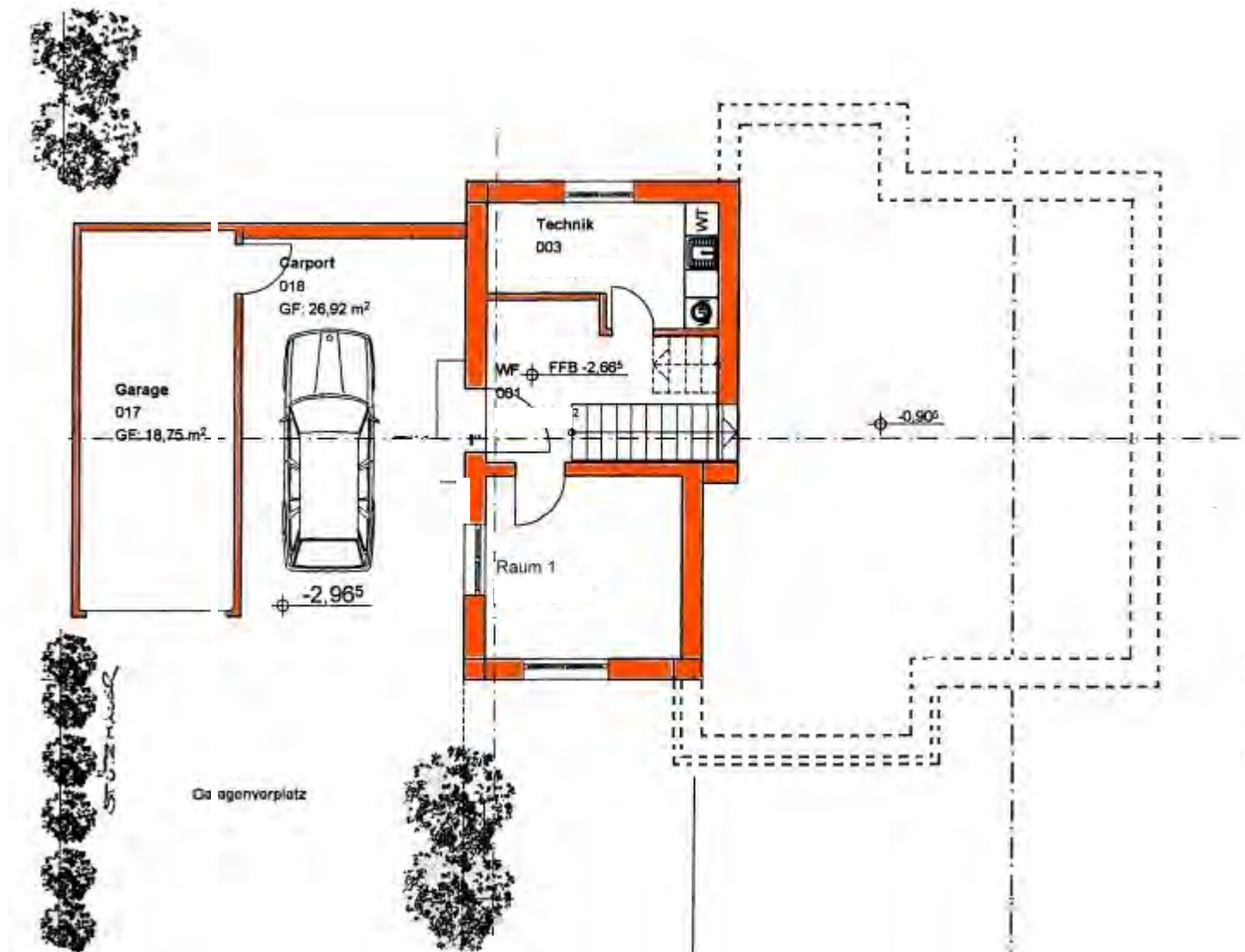


Garage / Carport

Grundriss Untergeschoss

Zimmernaufteilung nach m²

Eingang	8,02 m²
Technik / HWR	7,64 m²
Raum 1	11,10 m²
Garage	18,75 m²
Carport	26,29 m²





Arbeiten

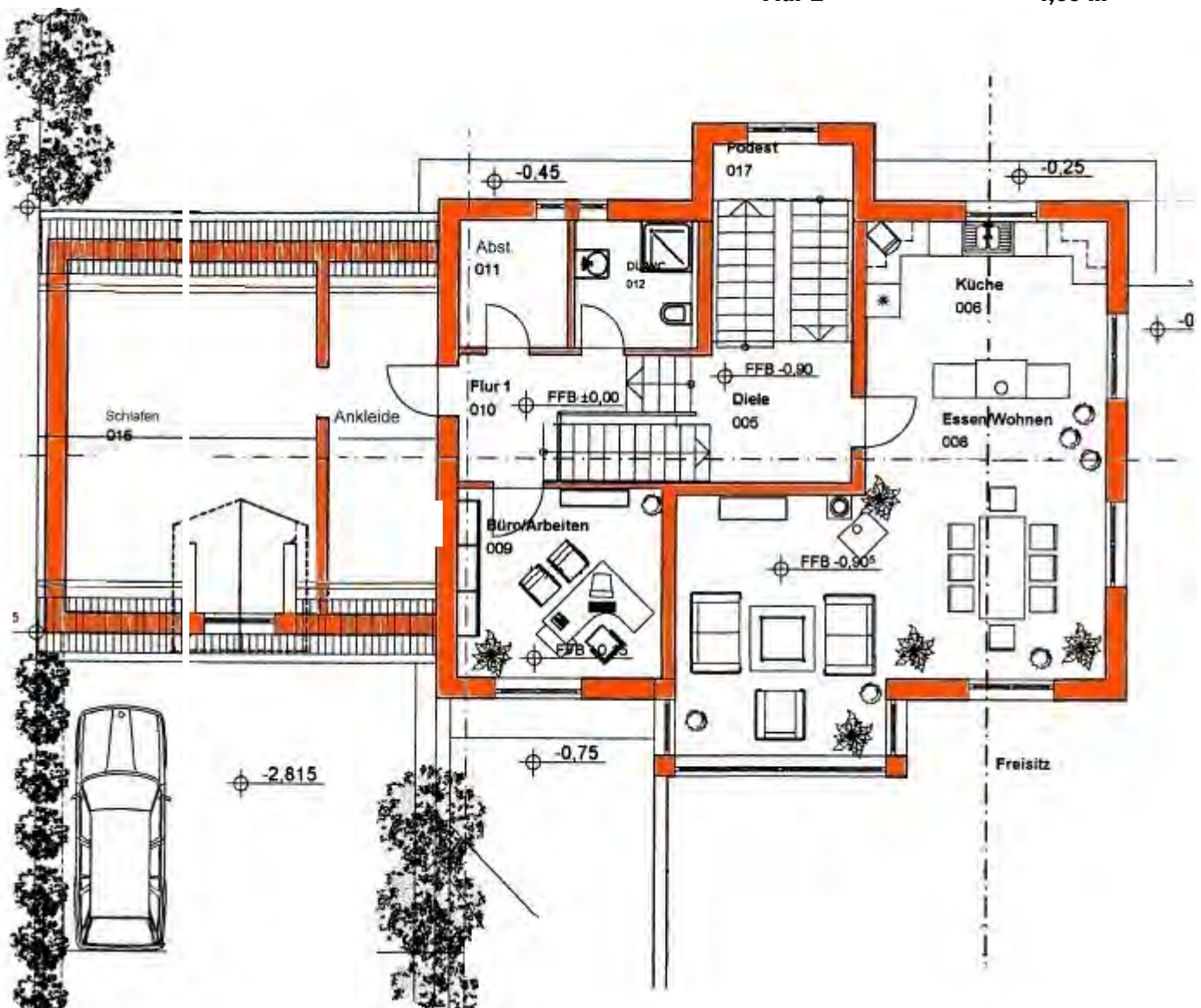


Essen

Grundriss Erdgeschoss

Zimmeraufteilung nach m²

Essen / Wohnen	39,56 m²
Küche	9,74 m²
Büro / Arbeiten	11,94 m²
Schlafen / Ankleide	33,50 m²
WC / Dusche	5,10 m²
Abstellen	4,02 m²
Diele	6,05 m²
Flur 1	4,69 m²





Bad



Kind II



Kind I

Grundriss Dachgeschoss

Zimmeraufteilung nach m²

Schlafen	12,54 m²
Kind I	8,89 m²
Kind II	17,14 m²
Kind III	8,89 m²
Bad	12,50 m²
Flur	11,96 m²

