



OBJEKT 5132 | WOHNUNGEN

WOHNANLAGE IM KOPPLER BINDLACH

Deutschland-95463 Bindlach

pro vobis IMMOBILIEN GmbH

Wittelsbacherring 19 | 95444 Bayreuth
Tel. +49(921) 7646633 | Fax: +49(921) 52228
g.pfaffenberger@provobis-immo.de | www.provobis-immo.de

EXPOSE

Eckdaten

Objektart	Wohnungen
Baujahr	2019
Lageart	Stadttrand
Balkon/Terrasse	Ja
Etagenzahl	3
Stellplatztyp	Garage
Stellplatzanzahl	12
Garagenanzahl	4
Barrierefrei	Ja
Zustand	Erstbezug
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Keller	Ja
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausweis gültig bis	03.09.2028
Energieausweis liegt vor	Vorhanden
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungsart	Wärmepumpe
Befeuerung/Energieträger	Wärmepumpe
Dachform	Satteldach
Energieausweisdatum	04.09.2018
Energiekennwert	19,7 kWh/(m ² *a)

Provision

Keine zusätzliche Käuferprovision

Ihr Ansprechpartner

Günter Pfaffenberger (g.pfaffenberger@provobis-immo.de)
Tel.: +49(921) 7646633 | Mobil: +49(151) 21202873 | Fax: +49(921) 52228

Objektbeschreibung

Auf dem Grundstück im Baugebiet 'Im Koppler' in Bindlach wird dieses moderne Wohngebäude mit 8 Wohnungen errichtet. Hier bietet sich die Möglichkeit, in langfristige Substanzwerte zu investieren. Die neue Immobilie besticht durch Lage, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Werthaltig konzipierte Wohnungen geben attraktive Chancen für Investoren und Eigennutzer.

Das moderne Bauwerk mit durchdachten Grundrissen wird von einem renommierten Bayreuther Architekturbüro begleitet. Die Baumaßnahme wird in konventioneller Massivbauweise ausgeführt. Das Gebäude wird aus energetischer Sicht nach den Vorgaben KfW55 errichtet. Attraktive zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten durch die KfW sind somit möglich.

Alle Wohnungen verfügen in den Wohnbereichen über bodentiefe Fenster und bieten als zusätzliches Highlight einen sonnigen Balkon. Mit einem freundlichen Farbkonzept im Innenbereich und einer ansprechenden Fassadengestaltung setzt das neu errichtete Wohngebäude einen qualitativ hochwertigen architektonischen Akzent.

Vinylfußböden, elektrische Rollos, barrierefreie Duschen, Videoüberwachungsanlage und Fußbodenheizung gehören selbstverständlich zur Standardausstattung. Im Kellergeschoss sind neben den allgemeinen Wirtschaftsräumen auch die geräumigen Abstellräume für die Wohnungen, Fahrrad- / Kinderwagenraum sowie ein Trockenraum vorgesehen.

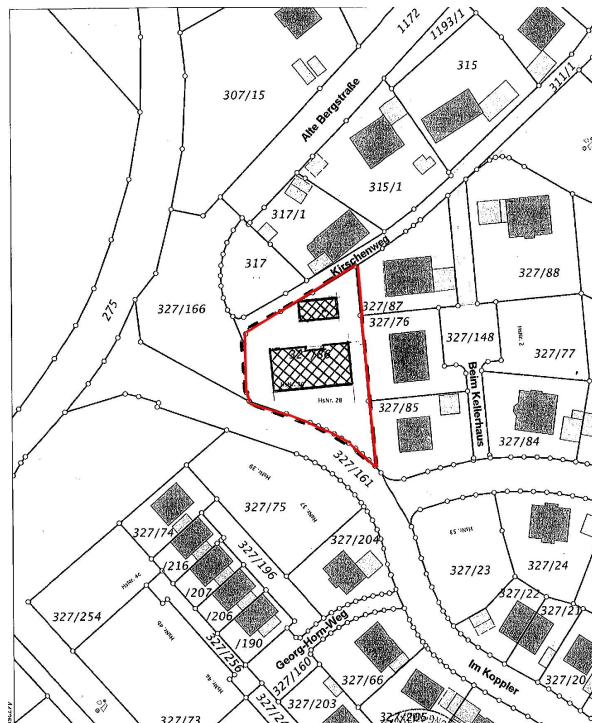
Eine Garage für 20.000€ oder ein Kfz-Stellplatz für 6.000€ am Objekt kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden.

Fordern Sie die ausführlichen Unterlagen bei uns an oder vereinbaren Sie am Besten gleich einen Beratungstermin mit Herrn Pfaffenberger.

Lage

Bindlach ist eine Gemeinde im Landkreis Bayreuth, Regierungsbezirk Oberfranken, und grenzt direkt an die kreisfreie Stadt Bayreuth.

Das Neubaugebiet 'Im Koppler' ist größtenteils bereits mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Beim Neubaugrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück. Die aufgelockerte Bebauung mit sonniger Südwestausrichtung garantiert Helligkeit in allen Wohnräumen. Eine Top Infrastruktur im Ort ist vorhanden. Große Arbeitgeber im Industriegebiet von Bayreuth sind leicht zu erreichen. Potentiale für langfristige Vermietbarkeit sind somit gegeben. Die Anbindung an die BAB A9, Anschlussstelle Bayreuth Nord und an die A70, Anschlussstelle Bindlacher Berg ist sehr gut. Somit ist der Raum Nürnberg/Erlangen sowie der internationale Flugplatz Nürnberg in ca. 45 Min. über die Autobahnen bequem zu erreichen. In ca. 2 Autominuten erreichen Sie die Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Bäcker, Apotheke, Einkaufsmärkte oder eine Tankstelle. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule und verschiedene Ärzte sind außerdem in Bindlach ansässig. Weiterführende Schulen, sowie Krankenhäuser und jegliche Freizeitangebote befinden sich in der direkt angrenzenden Universitätsstadt Bayreuth.

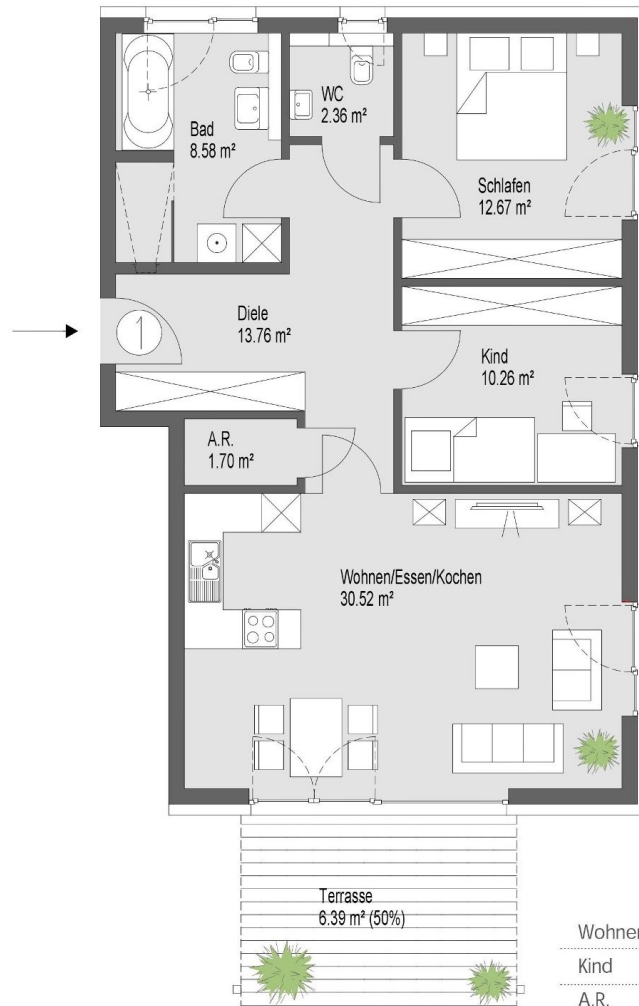


Lageplan

pro vobis IMMOBILIEN GmbH

Wittelsbacherring 19 | 95444 Bayreuth
Tel. +49(921) 7646633 | Fax: +49(921) 52228
g.pfaffenberger@provobis-immo.de | www.provobis-immo.de

EXPOSE

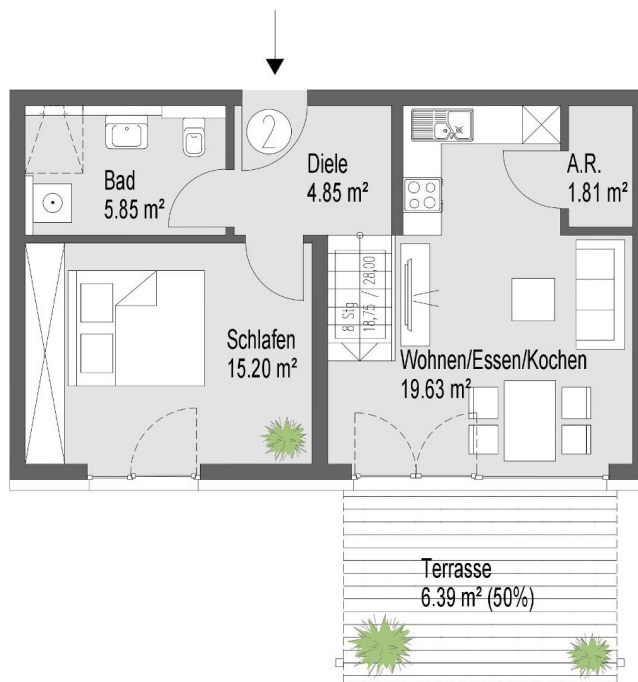


W1
Grundriss
Wohnung 1 | EG | 86.24 m²

Wohnen / Essen / Kochen	30.52 m²
Kind	10.26 m²
A.R.	1.70 m²
Diele	13.76 m²
Schlafen	12.67 m²
Bad	8.58 m²
WC	2.36 m²
Terrasse	6.39 m²

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

Wohnung 1



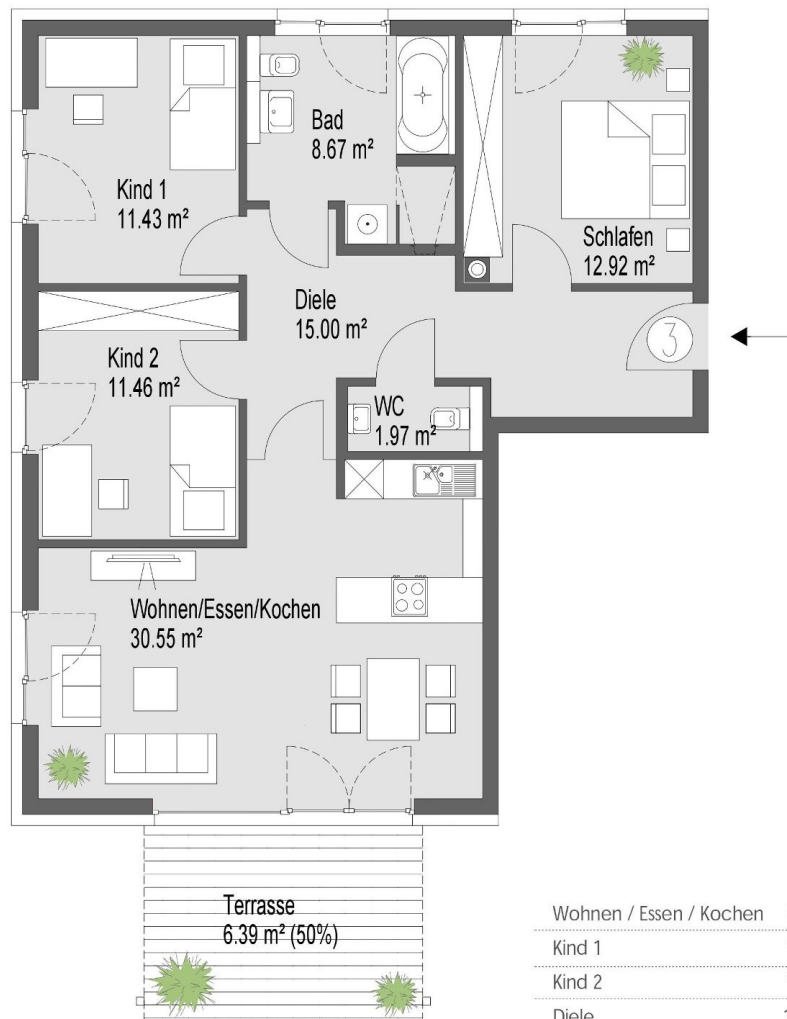
W2

Grundriss
Wohnung 2 | EG | 53.73 m²

Wohnen / Essen / Kochen	19.63 m²
A.R.	1.81 m²
Diele	4.85 m²
Schlafen	15.20 m²
Bad	5.85 m²
Terrasse	6.39 m²

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

Wohnung 2



W3

Grundriss
Wohnung 3 | EG | 98.39 m²

Wohnen / Essen / Kochen	30.55 m²
Kind 1	11.43 m²
Kind 2	11.46 m²
Diele	15.00 m²
Schlafen	12.92 m²
Bad	8.67 m²
WC	1.97 m²
Terrasse	6.39 m²

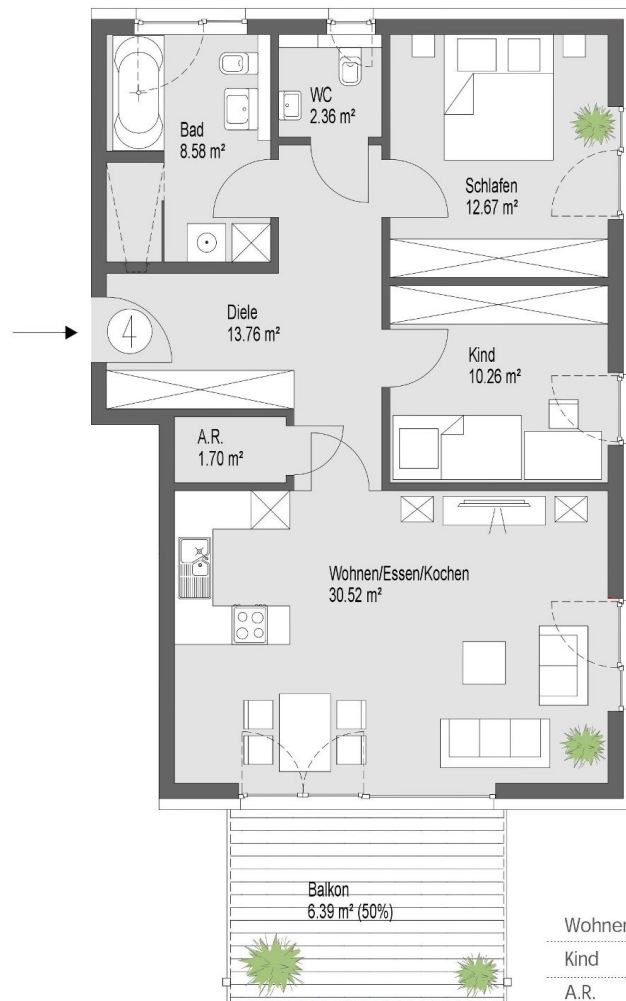
Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

Wohnung 3

pro vobis IMMOBILIEN GmbH

Wittelsbacherring 19 | 95444 Bayreuth
Tel. +49(921) 7646633 | Fax: +49(921) 52228
g.pfaffenberger@provobis-immo.de | www.provobis-immo.de

EXPOSE



W4

Grundriss
Wohnung 4 | OG | 86.24 m²

Wohnen / Essen / Kochen	30.52 m²
Kind	10.26 m²
A.R.	1.70 m²
Diele	13.76 m²
Schlafen	12.67 m²
Bad	8.58 m²
WC	2.36 m²
Balkon	6.39 m²

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

Wohnung 4

pro vobis IMMOBILIEN GmbH

Wittelsbacherring 19 | 95444 Bayreuth
Tel. +49(921) 7646633 | Fax: +49(921) 52228
g.pfaffenberger@provobis-immo.de | www.provobis-immo.de

EXPOSE



W5

Grundriss
Wohnung 5 | OG | 50.54 m²

Wohnen / Essen / Kochen	19.63 m ²
A.R.	1.81 m ²
Diele	4.85 m ²
Schlafen	15.20 m ²
Bad	5.85 m ²
Balkon	3.20 m ²

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

Wohnung 5

pro vobis IMMOBILIEN GmbH

Wittelsbacherring 19 | 95444 Bayreuth
Tel. +49(921) 7646633 | Fax: +49(921) 52228
g.pfaffenberger@provobis-immo.de | www.provobis-immo.de

EXPOSE



W6

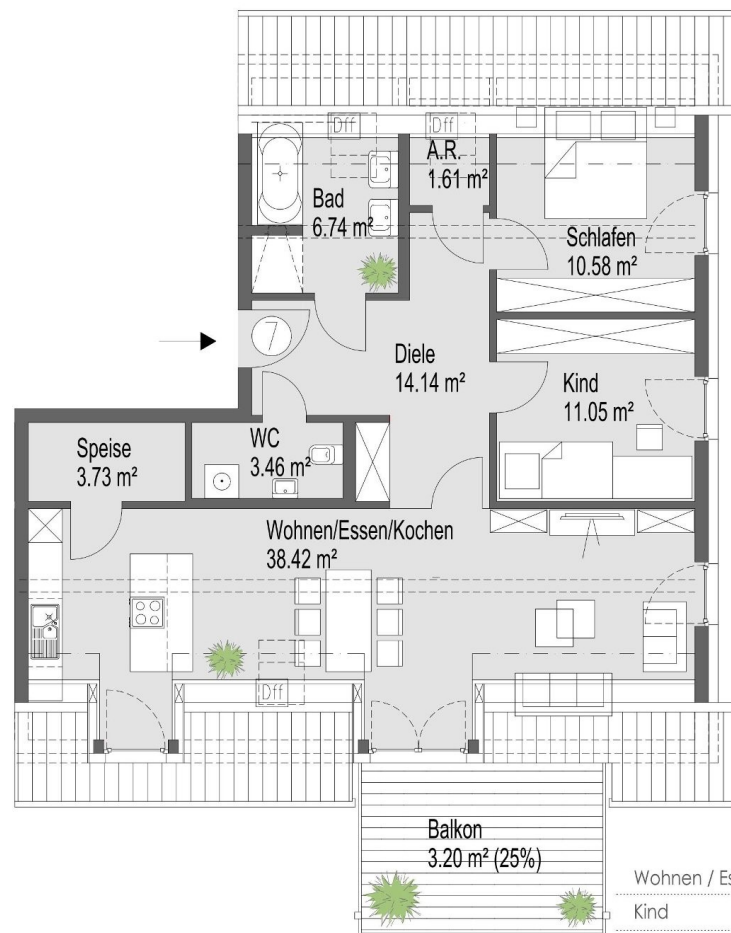
Grundriss

Wohnung 6 | OG | 98.39 m²

Wohnen / Essen / Kochen	30.55 m²
Kind 1	11.43 m²
Kind 2	11.46 m²
Diele	15.00 m²
Schlafen	12.92 m²
Bad	8.67 m²
WC	1.97 m²
Balkon	6.39 m²

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

Wohnung 6



W7
Grundriss
Wohnung 7 | DG | 92.93 m²

Wohnen / Essen / Kochen	38.42 m²
Kind	11.05 m²
Speise	3.73 m²
Diele	14.14 m²
Schlafen	10.58 m²
Bad	6.74 m²
WC	3.46 m²
A.R.	1.61 m²
Balkon	3.20 m²

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

Wohnung 7



W8
Grundriss
Wohnung 8 | DG | 102.20 m²

Wohnen / Essen / Kochen	35.71 m²
Kind	10.55 m²
HWR	3.32 m²
Diele	13.14 m²
Schlafen	19.42 m²
Bad	7.75 m²
DU	6.24 m²
A.R.	2.87 m²
Balkon	3.20 m²

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

Wohnung 8

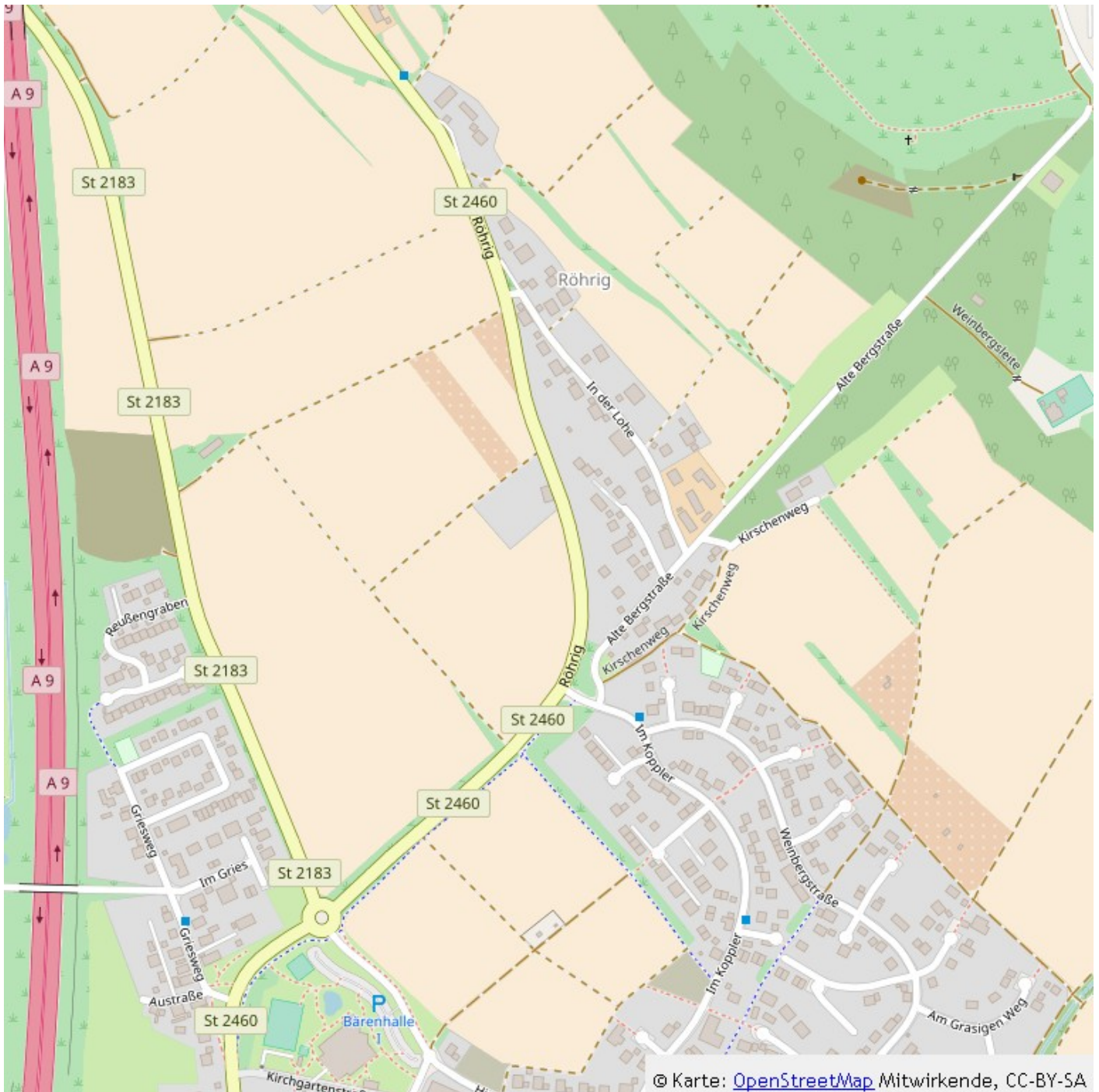
pro vobis IMMOBILIEN GmbH

Wittelsbacherring 19 | 95444 Bayreuth
Tel. +49(921) 7646633 | Fax: +49(921) 52228
g.pfaffenberger@provobis-immo.de | www.provobis-immo.de

EXPOSE



Mikro-Ansicht



Makro-Ansicht