

Eckersdorf – Eckersdorf

# Winkelbungalow mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 24093031



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

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 684 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24093031
Wohnfläche	ca. 176 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	92.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.07.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Die Immobilie



**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)



Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Ihre Immobilie  
verdient die bestmögliche Vermarktung.

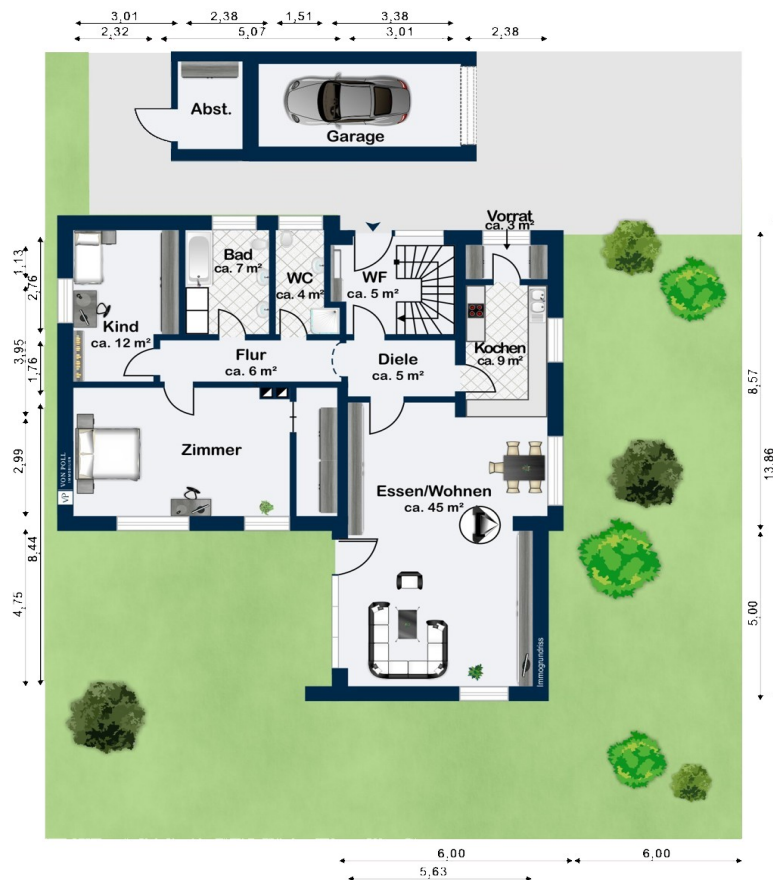
Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

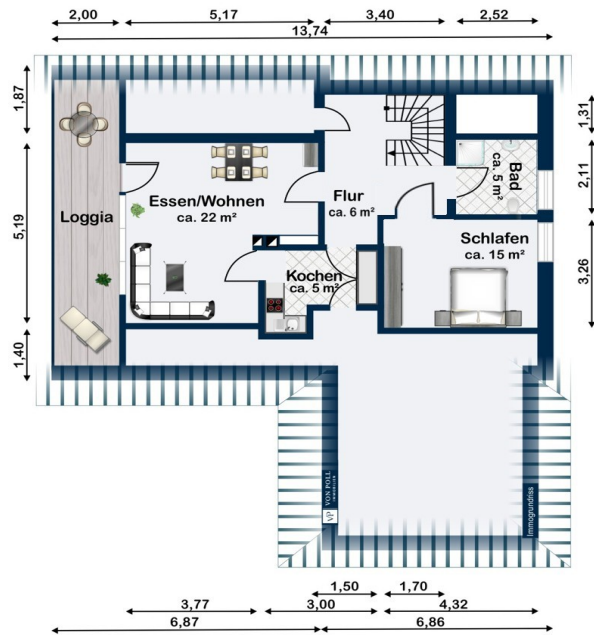
T.: 0921 - 73 04 553

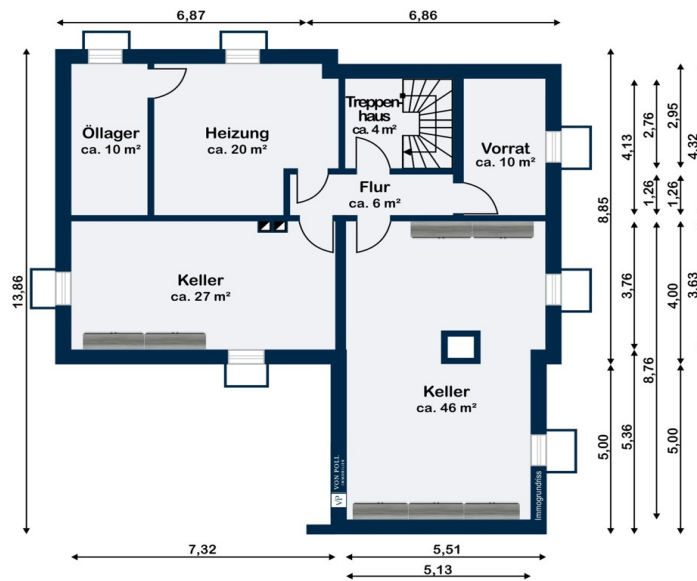
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf**

## Ein erster Eindruck

Der Winkelbungalow mit Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage in einer Sackgasse. Er bietet eine Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 684 m<sup>2</sup>. Das Haus ist Baujahr 1979, befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet viel Potential und Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus ist aufgeteilt in eine Erdgeschosswohnung mit ca. 121 m<sup>2</sup> und eine Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit ca. 55 m<sup>2</sup>. Die Erdgeschosswohnung verfügt über ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, eine Küche, zwei Bäder, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Diele, ein Treppenhaus, einen Flur und eine Terrasse. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss bietet ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, einen Flur, ein nicht ausgebautes Dachbodenzimmer und einen Balkon. Zur Ausstattung gehören unter anderem ein hochwertiger Kachelofen von Stefan Sanke aus der Keramischen Werkstatt Thurnau, eine Küche mit Elektrogeräten, eine Terrassenmarkise, eine Garage, eine große Terrasse und ein Balkon. Die Immobilie bietet somit ausreichend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und einen gemütlichen Rückzugsort im Freien. Zusätzlich verfügt das Haus über einen Keller mit ca. 92 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der weiteren Stauraum bietet. Eine Ölzentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Ein großzügiger Garten mit Hecken und Sträuchern rundet das Anwesen ab. Insgesamt bietet die Immobilie viel Potential für Familie, Hobby und Beruf. Die ruhige Wohnlage und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus zu einem interessanten Angebot. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie vor Ort zu präsentieren.



Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Ausstattung und Details

- hochwertiger Kachelofen von Stefan Sanke
- Küche mit Elektrogeräten und Induktionsherd
- Terrassen-Markise neuwertigem Markisentuch
- Garage
- große Terrasse
- Balkon
- ruhige Wohnlage in einer Stichstraße

**Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf**

## Alles zum Standort

Eckersdorf ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Bayreuth mit ca. 5.000 Einwohnern. Das Einfamilienhaus liegt in einem Wohngebiet in ruhiger Lage. Für den täglichen Bedarf ist ein Supermarkt und der herrliche Schlosspark in wenigen Gehminuten zu erreichen. Das Stadtzentrum von Bayreuth ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)