

Eckersdorf – Eckersdorf

# Winkelbungalow mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage

Property ID: 24093031



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

**PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 684 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## At a glance

Property ID	24093031
Living Space	ca. 176 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Year of construction	1979
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	469.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 92 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	92.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.07.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil		

Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## The property



Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## The property



Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## The property



Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## The property





Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## The property



Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## The property



**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)



Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## The property



Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Ihre Immobilie  
verdient die bestmögliche Vermarktung.

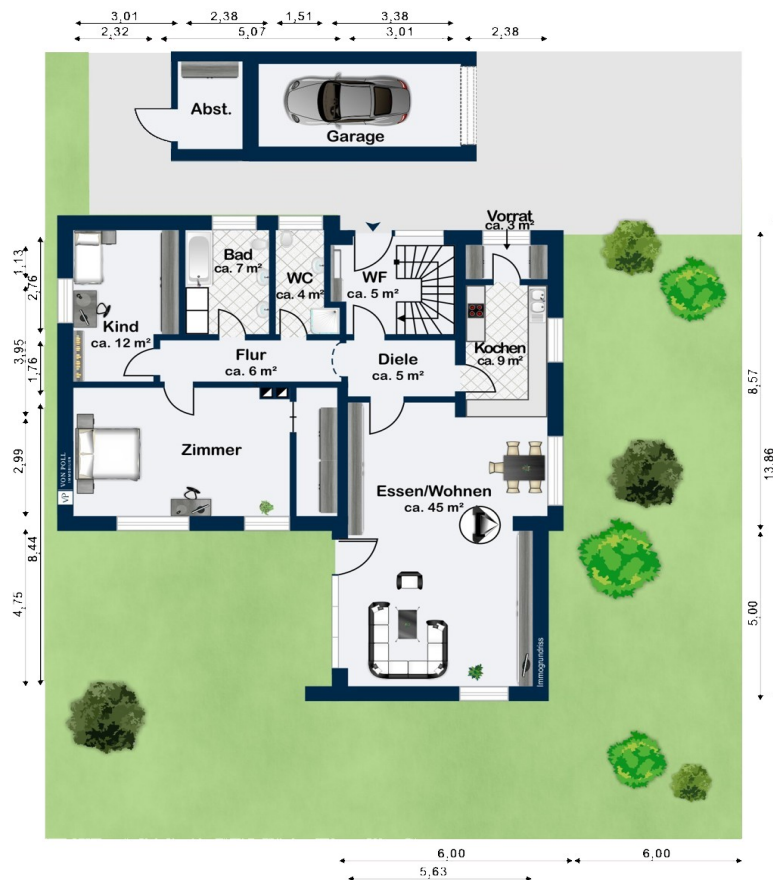
Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

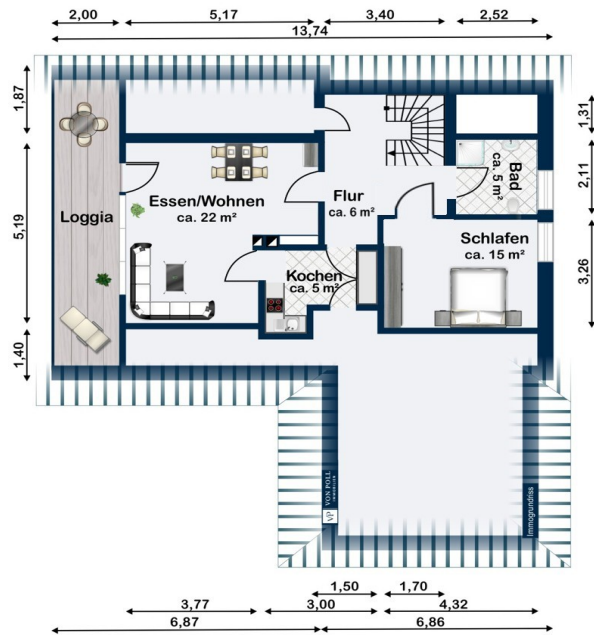
T.: 0921 - 73 04 553

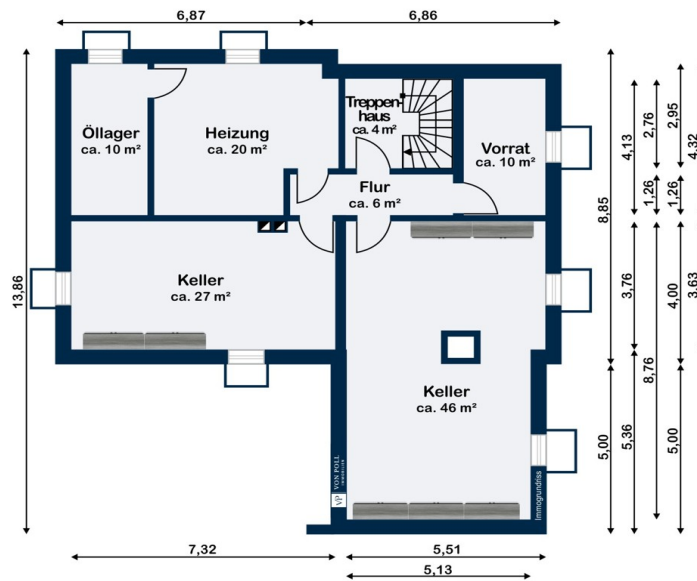
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## A first impression

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.



Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Details of amenities

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

Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## All about the location

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.

Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Other information

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.

Property ID: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)