

Eckersdorf – Eckersdorf

# Winkelbungalow mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 24093031



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

**PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 684 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24093031
Surface habitable	ca. 176 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 92 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	92.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.07.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

# La propriété

**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)



CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Ihre Immobilie  
verdient die bestmögliche Vermarktung.

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

T.: 0921 - 73 04 553

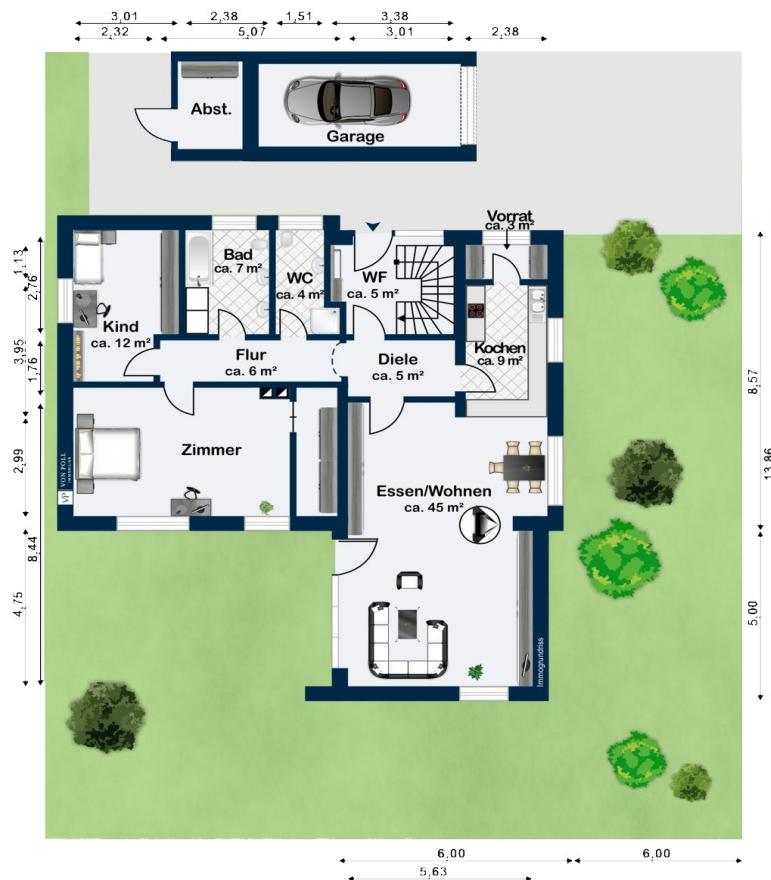
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

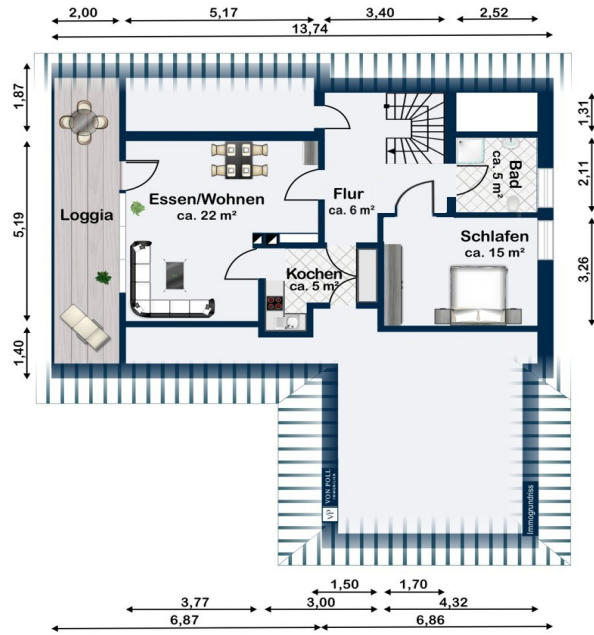
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

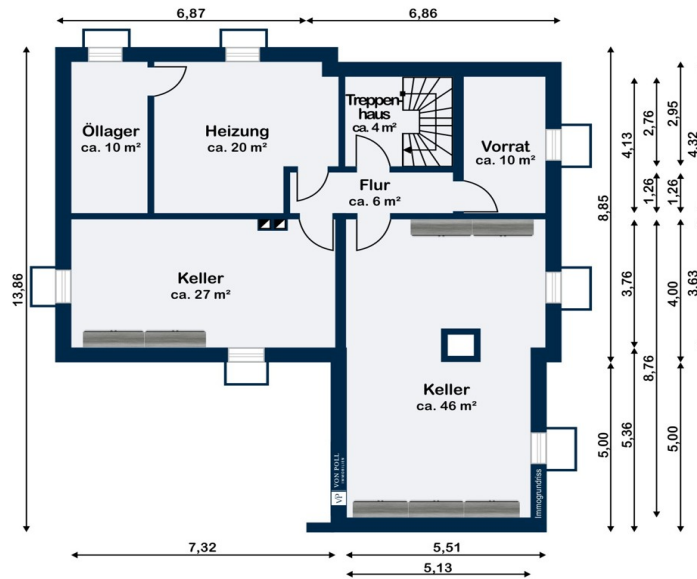
[www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Une première 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.



CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)