

Eckersdorf – Eckersdorf

# Winkelbungalow mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage

Número da propriedade: 24093031



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

PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 176 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 684 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24093031	Preço de compra	449.000 EUR
Área	ca. 176 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1979	Área útil	ca. 92 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	92.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.07.2033	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1979

Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## O imóvel



**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)



Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Ihre Immobilie  
verdient die bestmögliche Vermarktung.

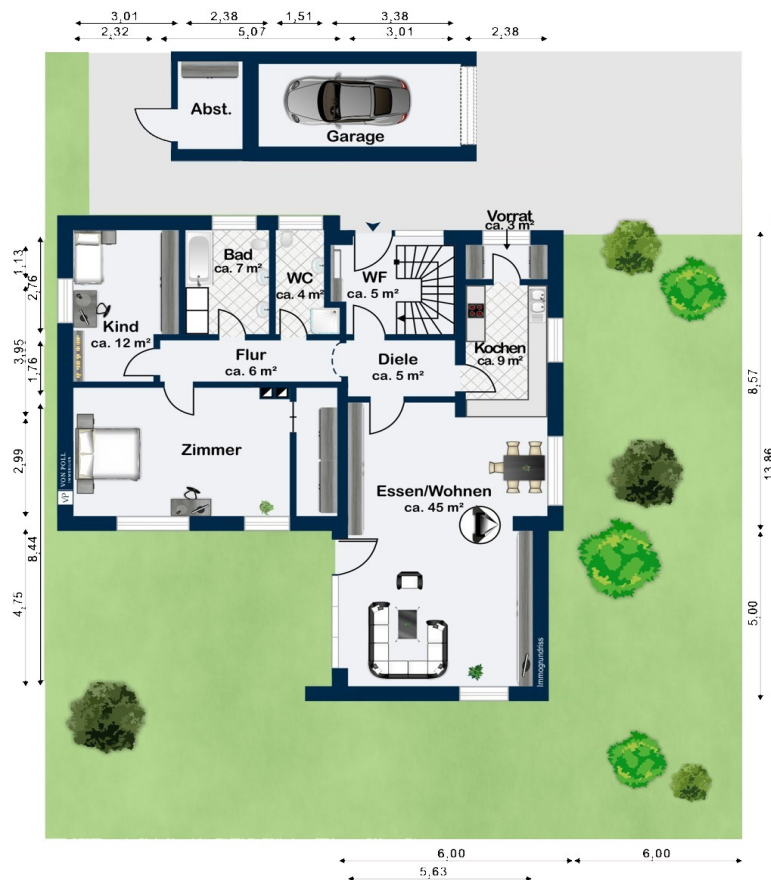
Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

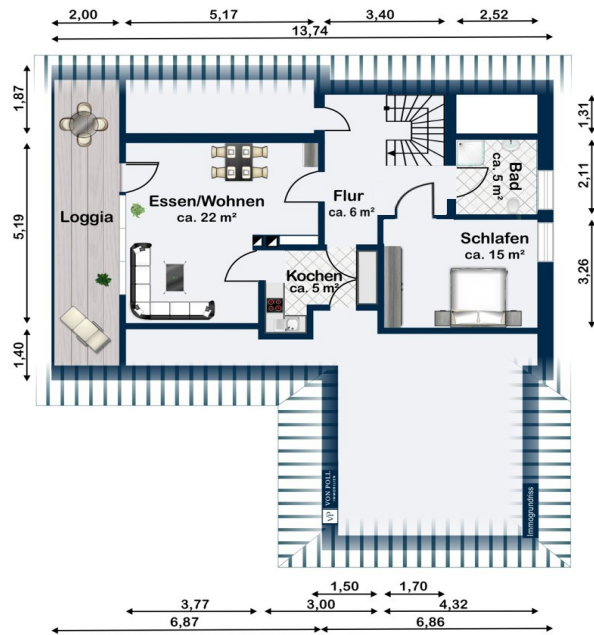
T.: 0921 - 73 04 553

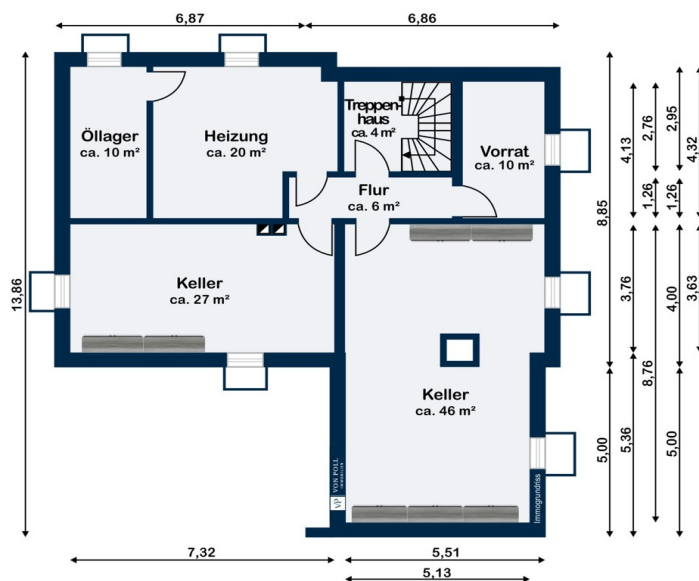
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf**

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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