

Eckersdorf – Eckersdorf

# Winkelbungalow mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 24093031



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

???? ??????: 469.000 EUR • ??????????: ca. 176 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 684 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24093031	????? ???????	469.000 EUR
????????????	ca. 176 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	?????????	????????
????? ?????????????	1979	????????? ????????????	????????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????????????????	ca. 92 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	92.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.07.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	?????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

?? ?????????



**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)



???????? ??????????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Ihre Immobilie  
verdient die bestmögliche Vermarktung.

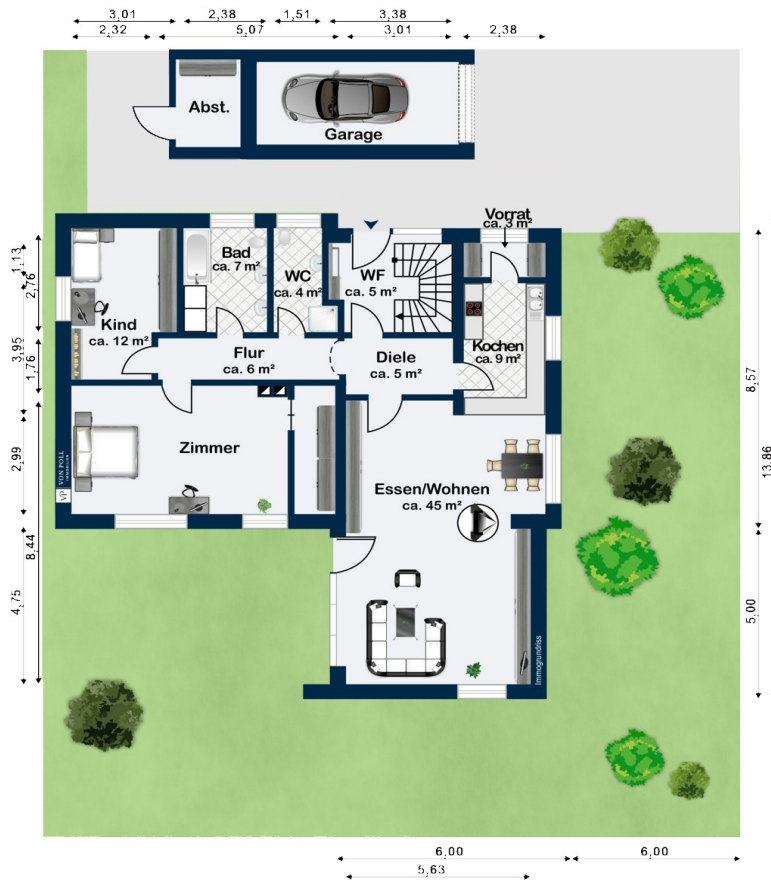
Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

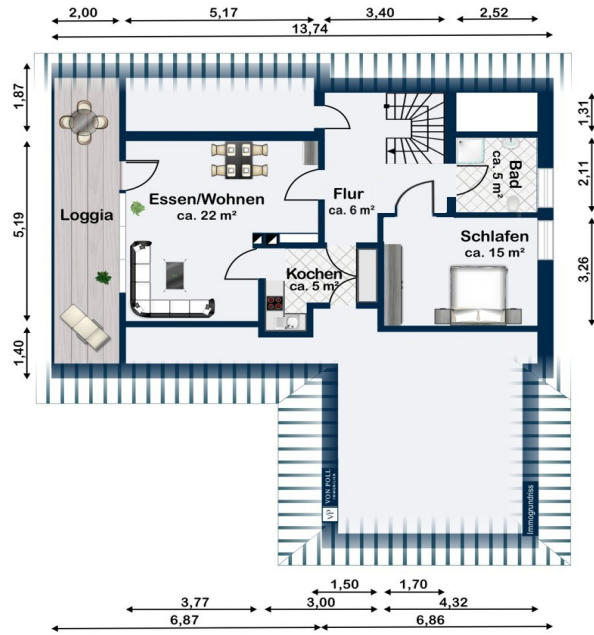
T.: 0921 - 73 04 553

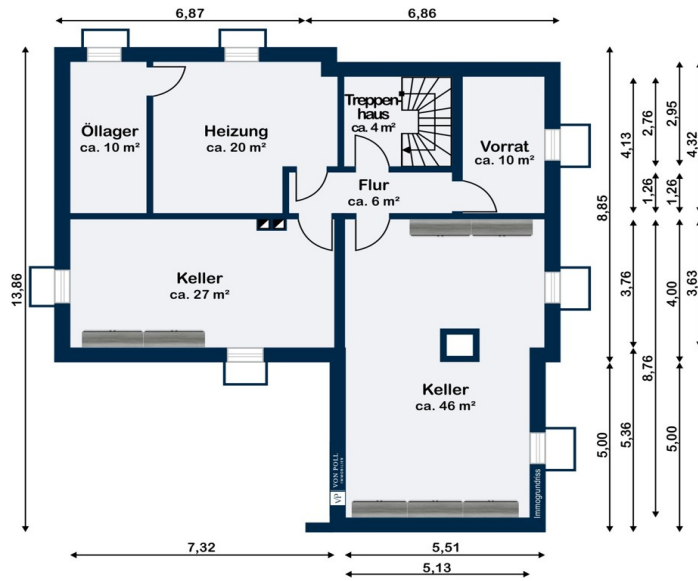
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

??????? ?????????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

??? ?????? ???????????

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.



???????? ??????????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

????????????????? ??? ??????????

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

???????? ?????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

?????? ?????????????????

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.

???????? ??????????: 24093031 - 95488 Eckersdorf – Eckersdorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Beyer

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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