

Eckersdorf

# Reihenmittelhaus in bevorzugter Wohnlage

**Property ID: 26093004**



**PURCHASE PRICE: 315.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 220 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26093004 - 95488 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: 26093004 - 95488 Eckersdorf**

## At a glance

Property ID	26093004	Purchase Price	315.000 EUR
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Bathrooms	1		
Year of construction	1976	Modernisation / Refurbishment	2008
Type of parking	1 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 34 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26093004 - 95488 Eckersdorf

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	09.01.2035	Final Energy Demand	204.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 26093004 - 95488 Eckersdorf

## The property



Property ID: 26093004 - 95488 Eckersdorf

## The property



Property ID: 26093004 - 95488 Eckersdorf

## The property



Property ID: 26093004 - 95488 Eckersdorf

## The property



Property ID: 26093004 - 95488 Eckersdorf

## The property



Property ID: 26093004 - 95488 Eckersdorf

## The property



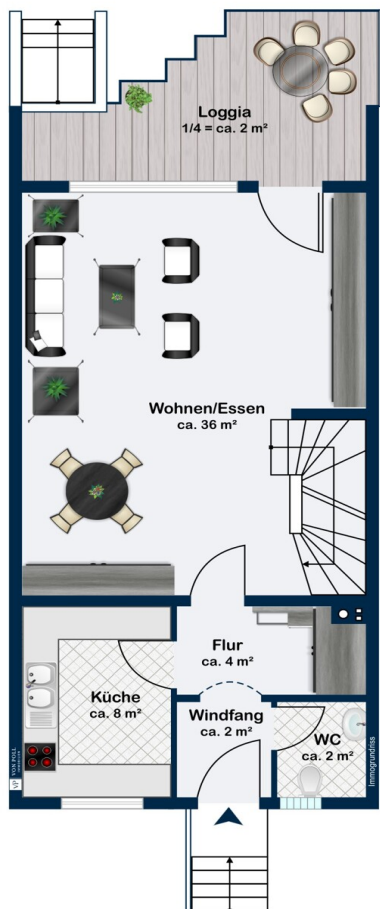
Property ID: 26093004 - 95488 Eckersdorf

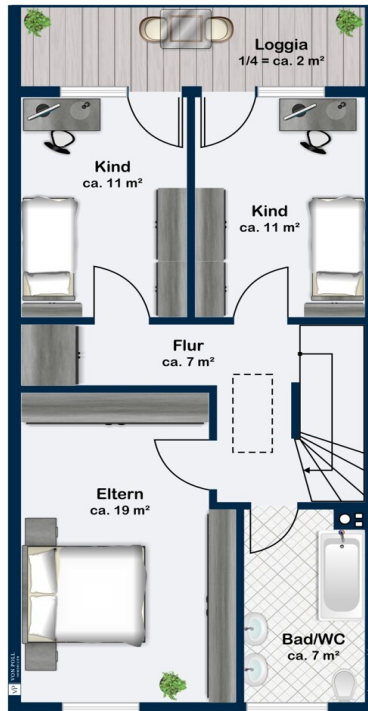
## The property

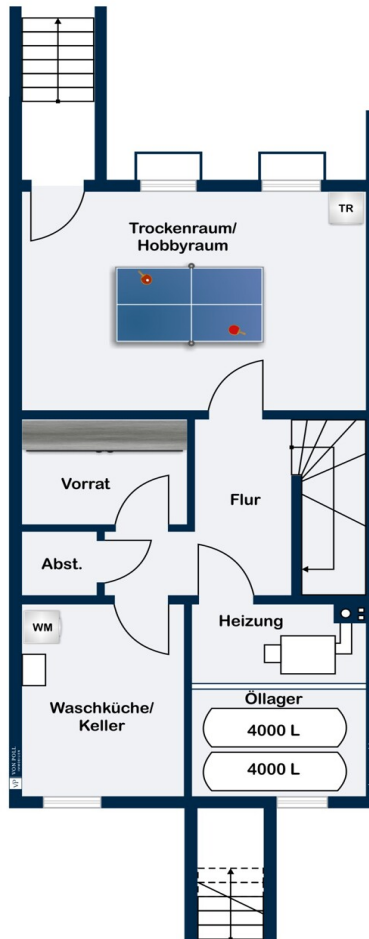


Property ID: 26093004 - 95488 Eckersdorf

## 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: 26093004 - 95488 Eckersdorf**

## A first impression

Dieses ca. 150 m<sup>2</sup> große Reihenmittelhaus auf einem rund 220 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das im Jahr 1976 fertiggestellte Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend. Es überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Mit seinen fünf Zimmern eignet sich das Haus sowohl für Paare mit Platzbedarf als auch für Familien.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort die modernisierte Eingangstür mit Einbruchssicherung ins Auge, die für ein Plus an Sicherheit sorgt. Im Zuge der letzten Modernisierung im Jahr 2008 wurden zudem die Fenster erneuert. Die Räume sind mit einer zentralen Ölheizung ausgestattet.

Für zusätzlichen Komfort sorgen verschiedene Ausstattungsmerkmale: Im Wohnzimmer befinden sich elektrische Rollos, die eine flexible Lichtregulierung ermöglichen und für ein hohes Maß an Komfort sorgen. Durch die großen Fenster gelangt viel Tageslicht in den Wohnbereich und schafft eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, die durch eine elektrische Markise geschützt werden kann. So können Sie an sonnigen Tagen einen schattigen Platz im Freien genießen.

Ein weiteres Highlight ist der Balkon mit Wintergarten-Schiebeelementen. Hier können Sie unabhängig von der Witterung einen schönen Ausblick ins Freie genießen. Die Küche wurde vor einiger Zeit erneuert und die Elektrogeräte sind in einem sehr guten Zustand. An der Vorder- und Rückseite des Hauses befindet sich jeweils ein Garten, der viel Gestaltungsspielraum bietet. Die Garage liegt ca. zehn Meter entfernt an der Seite der Reihenhäuser.

Die Immobilie eignet sich ideal für Interessenten, die ein Haus mit

Entwicklungspotenzial suchen und Wert auf eine gute Infrastruktur sowie eine funktionale Raumaufteilung legen. Die vorhandenen Ausstattungsdetails erleichtern den Alltag und bieten eine gute Grundlage für weitere persönliche Anpassungen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).

Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

**Property ID: 26093004 - 95488 Eckersdorf**

## Details of amenities

- elektrische Rollos im Wohnzimmer
- elektrische Markise auf der Terrasse
- Balkon mit Wintergarten-Schiebeelementen
- Eingangstür mit Einbruchssicherung
- elektrisches Garagentor
- Einbauküche mit Elektrogeräten

**Property ID: 26093004 - 95488 Eckersdorf**

## All about the location

Eckersdorf ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Bayreuth mit ca. 5.000 Einwohnern. Das Reihenmittelhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet. Ein Supermarkt und der wunderschöne Schlosspark sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Das Stadtzentrum von Bayreuth ist mit dem Auto ca. 10 Minuten entfernt.

**Property ID: 26093004 - 95488 Eckersdorf**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 26093004 - 95488 Eckersdorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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