Eckersdorf

Ein Zuhause mit Charakter – Einfamilienhaus mit Wintergarten, Sauna und weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 26093102



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 842 m²

Objektnummer: 26093102 - 95488 Eckersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26093102 - 95488 Eckersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26093102
Wohnfläche	ca. 98 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Sauna

Objektnummer: 26093102 - 95488 Eckersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.08.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	277.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26093102 - 95488 Eckersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093102 - 95488 Eckersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093102 - 95488 Eckersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093102 - 95488 Eckersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093102 - 95488 Eckersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093102 - 95488 Eckersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26093102 - 95488 Eckersdorf

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus in Fertigbauweise von Nordhaus befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 842 m² und bietet viel Raum für die ganze Familie. Es überzeugt mit einer besonderen Mischung aus Großzügigkeit, Gemütlichkeit und individuellem Wohnkomfort.

Das Erdgeschoss verfügt über vier Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 98 m². Den Mittelpunkt des Familienlebens bildet das große Wohnzimmer mit angrenzendem, offen gestaltetem Essbereich, an den sich direkt die Küche anschließt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die geschützte Terrasse. Ob beim gemeinsamen Frühstück oder einem gemütlichen Nachmittag im Grünen – hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen.
Ein besonderes Highlight ist das Büro mit Zugang zum Wintergarten. Der Wintergarten mit seinem Kamin schafft zu jeder Jahreszeit einen ganz besonderen Rückzugsort und lädt dazu ein, die Abende in behaglicher Atmosphäre ausklingen zu lassen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Damit umfasst diese Etage bereits alles, was für komfortables Wohnen auf einer Ebene benötigt wird.

Im nachträglich teilweise ausgebauten Dachgeschoss befinden sich ein praktischer Dachboden sowie zwei weitere Schlafzimmer. Ob als Kinder- oder Gästezimmer, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort – die Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich individuell an die Bedürfnisse der neuen Bewohner anpassen.

Ein echtes Highlight erwartet Sie im Untergeschoss. Neben weiteren Räumen mit reichlich Lager- und Abstellfläche befindet sich hier eine große, urige Stube mit einer eigenen Bar. Der gemütliche Charakter dieses Bereichs macht ihn zu einem perfekten Ort für gesellige Stunden. Wer nach einem langen Tag Ruhe und Entspannung sucht, kommt ebenfalls auf seine Kosten: Eine eigene Sauna mit Dusche bietet den Komfort eines kleinen privaten Wellnessbereichs direkt im eigenen Zuhause. Ein separates WC ergänzt diesen Bereich.

Auch das Grundstück lässt viel Raum für die Verwirklichung eigener Ideen. Ob als Spielbereich für die Kinder oder einfach ein Ort zum Entspannen und Genießen – hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz.
Eine zum Haus gehörende Doppelgarage schafft zudem ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge, für Fahrräder, Gartengeräte und vieles mehr.

Dieses Haus ist weit mehr als nur ein großzügiges Wohnobjekt. Es ist ein Zuhause mit Charakter und zahlreichen besonderen Details. Wer ein Haus sucht, in dem man nicht

nur wohnt, sondern sich wirklich zuhause fühlt und gerne Zeit mit Familie und Freunden verbringt, sollte sich diese Immobilie unbedingt näher ansehen.

Objektnummer: 26093102 - 95488 Eckersdorf

Ausstattung und Details

* Fertighaus von Nordhaus
* Ca. 98 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
* Zwei zusätzliche Zimmer im Dachgeschoss
* Ca. 842 m² Grundstück
* Geschützte Terrasse
* Wintergarten mit Kamin
* Urige Kellerstube mit eigener Bar
* Sauna mit Dusche und separatem WC
* Voll unterkellert mit zusätzlichen Staumöglichkeiten
* Doppelgarage
* Großzügiger Garten mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26093102 - 95488 Eckersdorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Eckersdorf mit naturnahem Umfeld. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Bayreuth, das mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar ist und eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Gastronomie und kulturellen Angeboten bietet. Durch die gute Anbindung an das regionale Straßennetz sind auch die umliegenden Orte schnell und bequem erreichbar. Damit verbindet die Lage angenehmes Wohnen im Grünen mit der praktischen Nähe zur Stadt – ideal für alle, die Ruhe und kurze Wege gleichermaßen schätzen.

Objektnummer: 26093102 - 95488 Eckersdorf

Sonstige Angaben

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 vorbehaltlich 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.

Objektnummer: 26093102 - 95488 Eckersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com