



## 95488 Eckersdorf / Donndorf

Großes, unterkellertes Reihenmittelhaus mit Garage in bevorzugter Lage in Donndorf



**319.000 €**

Kaufpreis

**152 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**222 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Thilo von Berlepsch

Tel.: 004991124777500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	152 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	222 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
Aussen-Courtage	3,57% incl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.01.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1975
Endenergiebedarf	204.80
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- 4 Schlafzimmer
- 1 Garage
- verglaster Balkon
- gemütliche Terrasse
- sonniger Garten

### Modernisierungen:

- 1990 Balkonverglasung
- 1994 Modernisierung Sanitäreinrichtung Badezimmer
- 2000 Renovierung der Treppe
- 2000 Einbau Viessmann Heizung
- 2008 Einbau neuer Kunststoff-Fenster
- 2018 Erneuerung der WCs



## Beschreibung

Hier stimmen Preis / Leistung noch. Kaufen und in wenigen Tagen einziehen.

Ein voll unterkellertes Reihemittelhaus mit separater Garage aus dem Jahre 1976, das mittels Öl-Zentralheizung (BJ 1999) beheizt wird.

Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Gäste-WC, Küche, Abstellraum/Garderobe, Flur, Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Treppenhaus

Im Obergeschoss sind 2 Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer mit Zugang zum verglasten Balkon, Badezimmer und Flur vorhanden.

Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut. Die amtliche Wohnfläche (ohne DG) liegt bei 112,25 m<sup>2</sup>.

Hier befinden Sie ein großer Wohn-Schlafbereich und ein WC mit Waschbecken. Es handelt sich hierbei um eine bewohnbare Nutzfläche.

Im Untergeschoss sind Heizraum, Hausanschlussraum, Abstellkammer, Vorratskammer und Trocken/Hobbyraum mit Zugang zum Garten vorhanden.

## Lage

Das Haus liegt auf einem relativ ebenen Grundstück mit kleinem nach Süden hin ausgerichtetem Garten in ruhiger Wohnlage von Eckersdorf/Donndorf. Die dazugehörige Einzelgarage steht auf einem separaten Grundstück.

Die Bayreuther Innenstadt ist ca. 5 km entfernt und kann mit dem Auto in gut 10 Minuten erreicht werden.

Bekannt ist der Eckersdorfer Gemeindeteil Donndorf durch das Schloss Fantasie. Erbaut wurde es nach der Eremitage als weitere Sommerresidenz für das Markgrafenpaar Friedrich und Wilhelmine von Brandenburg-Bayreuth. Im Schlossgebäude ist das Gartenkunst-Museum eingerichtet. Zum Schloss gehört eine große Parkanlage.

## Sonstige Angaben

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 SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)



























