

# Exposé

## Souterrainwohnung in Eckersdorf

### Modern sanierte 1,5-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in Eckersdorf (bei Bayreuth)



Objekt-Nr. OM-410627

#### Souterrainwohnung

Verkauf: **148.500 €**

95488 Eckersdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	48,62 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	219 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese komplett renovierte 1,5-Zimmer-Wohnung in Eckersdorf-Donndorf bei Bayreuth vereint modernes Wohnen und eine ruhige Lage im Grünen. Die Wohnung wurde frisch und umfassend saniert – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine wertbeständige Wohnung in der Nähe von Bayreuth suchen.

Auf rund 48,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein helles, modernes Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Alle Wände, Decken und Böden wurden vollständig erneuert, ebenso die Elektrik und die Deckenbeleuchtung, die nun mit stilvollen LED-Spots für ein angenehmes, energiesparendes Licht sorgt.

Das innenliegende Bad wurde hochwertig modernisiert und verfügt über eine begehbare Dusche, einen Handtuchheizkörper sowie moderne LED-Spot-Beleuchtung.

Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse (über 30 m<sup>2</sup>), die durch die bodentiefe Verglasung vom Wohnraum aus zugänglich ist. Sie sorgt nicht nur für eine freundliche, helle Atmosphäre, sondern bietet auch zusätzlichen Wohnkomfort und viel Platz zum Entspannen im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen, gepflegten Mehrfamilienhaus, das durch eine professionelle Hausverwaltung betreut wird. Im Service enthalten sind Treppenhausreinigung, Hausmeisterdienste und Gartenpflege – so bleibt das Haus stets in einwandfreiem Zustand, ohne dass Sie sich selbst darum kümmern müssen.

Ein Aufzug sorgt für eine bequeme, barrierearme Erreichbarkeit der Wohnung – ideal für alle, die Komfort und Zugänglichkeit schätzen. Zudem gehört ein eigener Kellerraum (ca. 6 m<sup>2</sup>) zur Wohnung, der praktischen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bietet.

## Ausstattung

- ca. 48,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Komplett sanierte Wohnung (Wände, Böden, Decken, Elektrik, Beleuchtung)
- Moderne LED-Spot-Beleuchtung
- Hochwertig saniertes Bad mit begehbare Dusche, Handtuchheizkörper und LED-Beleuchtung
- Große Terrasse (ca. 30,5 m<sup>2</sup>) mit Zugang vom Wohnbereich
- Bodentiefe Verglasung für helle Räume und angenehmes Wohngefühl
- Doppelt verglaste Fenster, energieeffizient und modern
- Professionelle Hausverwaltung mit Reinigungs-, Garten- und Hausmeisterservice
- Ruhige Wohnlage in angenehmem Umfeld
- Aufzug für barrierearme Erreichbarkeit der Wohnung
- Eigener Kellerraum (ca. 6 m<sup>2</sup>) als zusätzlicher Stauraum

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Diese Immobilie eignet sich hervorragend sowohl für Eigennutzer, die ein modernes und pflegeleichtes Zuhause in ruhiger Lage suchen, als auch für Kapitalanleger, die eine wertstabile Wohnung bei Bayreuth mit sehr guter Vermietbarkeit erwerben möchten.

Dank der hochwertigen Sanierung, der hellen Raumgestaltung, dem barrierearmen Zugang und der attraktiven Lage bietet diese Wohnung in Eckersdorf eine ausgezeichnete Kombination aus Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und Renditepotenzial.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich im beliebten Ortsteil Eckersdorf-Donndorf, direkt bei Bayreuth und in unmittelbarer Nähe zum Schloss Fantaisie mit seinem wunderschönen Schlosspark. Hier wohnen Sie ruhig im Grünen und profitieren gleichzeitig von der schnellen Erreichbarkeit der Bayreuther Innenstadt, der Universität Bayreuth sowie aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der nächste Busanschluss ist nur etwa 300 Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. Die Innenstadt Bayreuths, der Hauptbahnhof oder die Universität sind mit dem Bus in ca. 17 Minuten oder mit dem Auto in rund 12 Minuten erreichbar.

In direkter Umgebung finden Sie Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Friseur und weitere Geschäfte – alles, was Sie im Alltag benötigen.

Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und Stadtnähe – ideal für alle, die Lebensqualität, Entspannung und gute Infrastruktur zu schätzen wissen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hauptraum 1

# Exposé - Galerie



Schlafbereich (KI)



Hauptraum 2

# Exposé - Galerie



Hauptraum 3



Blick von Wohnungstür



# Exposé - Galerie



Flur mit Vorraum



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Dusche



# Exposé - Galerie



Flur



Vorraum

# Exposé - Galerie



Vorraum Garderobe (KI)



Küche

# Exposé - Galerie



Blick von Terrasse



Terrasse