

Pegnitz – Pegnitz

# Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage in Pegnitz

Objektnummer: 24093028



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

KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.370 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Auf einen Blick

|               |                        |             |   |
|---------------|------------------------|-------------|---|
| Objektnummer  | 24093028               | Kaufpreis   | 329.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 200 m <sup>2</sup> | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer        | 7                      | Nutzfläche  | ca. 90 m <sup>2</sup>   |
| Schlafzimmer  | 2                      | Ausstattung | Terrasse  |
| Badezimmer    | 2                      |             |   |
| Baujahr       | 1972                   |             |   |
| Stellplatz    | 1 x Garage             |             |   |

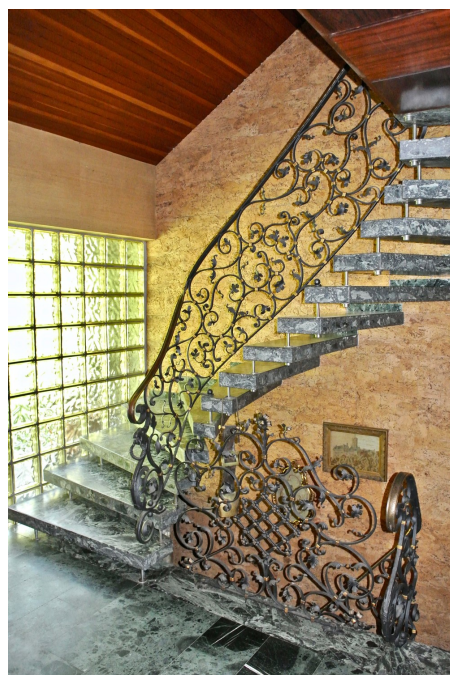
Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                         |                             |
|----------------------------|------------|-------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen    | BEDARF                      |
| Energieausweis gültig bis  | 24.01.2034 | Endenergiebedarf        | 212.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse | G                           |

Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1972 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage der Stadt Pegnitz im Landkreis Bayreuth. Das Wohnhaus bietet auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für die Familie. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Wohndiele und Zugang zur Terrasse, eine Küche mit Vorratsraum, ein Arbeitszimmer, ein Arbeitsraum, ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein Badezimmer mit Badewanne & WC und ein Gäste-WC. Über eine Steintreppe gelangt man in das Kellergeschoss, welches über ein Kinderzimmer, ein Fremdenzimmer, einem Hobbyraum und ein Badezimmer mit Dusche & WC verfügt. Weiterhin ist der Heizungsraum, das Öllager sowie ein Kellerraum vorhanden. Der Dachboden bietet zusätzlichem Stauraum. Auf dem insgesamt ca. 1.370 m<sup>2</sup> großem Grundstück befinden sich ein großer Gartenbereich mit herrlichem Ausblick, ein Gartenhaus und eine Kfz-Garage. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf ca. 290 m<sup>2</sup>. Das Einfamilienhaus verfügt über eine Öl-Zentralheizung.



Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* großzügiges Wohnzimmer
- \* Wohndiele mit Zugang zur Terrasse
- \* Küche mit Vorratsraum
- \* Arbeitszimmer
- \* Arbeitsraum
- \* Schlafzimmer mit Ankleide
- \* Badezimmer mit Badewanne & WC
- \* Gäste-WC

Kellergeschoss:

- \* Kinderzimmer
- \* Fremdenzimmer
- \* Hobbyraum
- \* Badezimmer mit Dusche & WC
- \* Heizungsraum
- \* Öllager
- \* Kellerraum

Dachboden:

- \* zusätzlicher Stauraum

Ausstattung:

- \* großer Gartenbereich mit herrlichen Ausblick
- \* Gartenhaus
- \* Kfz-Garage
- \* Öl-Zentralheizung

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter der Mobil-Nr. 0160 2003006.

Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Alles zum Standort

Die Stadt Pegnitz mit über 13.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis Bayreuth und bietet alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die Versorgung mit Allgemeinärzten, Fachärzten, mehreren Kindergärten und alle Schularten an. Durch die gute Anbindung zur Autobahn A9 ist die Stadt Bayreuth in ca. 25 Minuten und die Stadt Nürnberg in ca. 45 Minuten Fahrzeit zu erreichen. In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie das CabrioSol Ganzjahresbad oder der Schloßberg und der Bierquellen-Wanderweg. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Umkreis von Pegnitz dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen und in die typisch fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.

Objektnummer: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 212.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 24093028 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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