

Pegnitz – Pegnitz

Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage in Pegnitz

Property ID: 24093046



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 750 m²

Property ID: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

- 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: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

At a glance

Property ID	24093046
Living Space	ca. 200 m ²
Rooms	6
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1966
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	385.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 50 m ²
Equipment	Terrace, Sauna, Balcony

Property ID: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	29.08.2034	Final Energy Demand	255.80 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	H

Property ID: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

The property



Property ID: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

The property



Property ID: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

The property



Property ID: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

The property



Property ID: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

The property



Property ID: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

The property



Property ID: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

The property



Property ID: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

The property



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

Property ID: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

Floor plans



Obergeschoss

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: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

A first impression

Das im Jahr 1966 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten Wohnlage der Stadt Pegnitz im Landkreis Bayreuth. Das Wohnhaus bietet auf ca. 200 m² Wohnfläche genügend Platz für die Familie. Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Abstellraum, ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC und ein Gäste-WC. Der Zugang zu den Balkonen ist vom Wohn-/Esszimmer als auch von der Küche möglich. Das Erdgeschoss verfügt über ein Arbeitszimmer, eine Küche, ein Gästezimmer, ein Badezimmer mit Badewanne & WC. Zudem sind ein Heizungsraum, zwei Kellerräume mit Sauna und zwei Kfz-Garagen vorhanden. Der direkte Zugang zur Gartenterrasse, als auch zu den Garagen, ist vom Hausflur möglich. Im Dachboden ist bei Bedarf zusätzlicher Stauraum vorhanden. Auf dem insgesamt ca. 750 m² großem Grundstück befindet sich ein geschützter Gartenbereich mit Gartenhaus. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf ca. 250 m². Das Einfamilienhaus besitzt eine Gas-Zentralheizung. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter der Mobil-Nr. 0160 2003006

Property ID: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

Details of amenities

Aufteilung der Immobilie:

Obergeschoss:

- * großzügiges Wohn-/Esszimmer
- * Küche
- * Schlafzimmer
- * Kinderzimmer
- * Abstellraum
- * Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC
- * Gäste-WC
- * Zugang zu den Balkone

Erdgeschoss:

- * Arbeitszimmer
- * Küche
- * Gästezimmer
- * Badezimmer mit Badewanne & WC
- * Heizungsraum
- * zwei Kellerräume mit Sauna
- * zwei Kfz-Garagen
- * Zugang zur Gartenterrasse & Garagen

Ausstattung:

- * zusätzlicher Stauraum im Dachboden
- * geschützter Gartenbereich mit Gartenhaus
- * Gas-Zentralheizung

Property ID: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

All about the location

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.

Property ID: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 255.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73 Bayreuth
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com