

Pegnitz

# Einfamilienhaus in attraktiver Wohnlage in Pegnitz

Property ID: 24093027



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

**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.070 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24093027 - 91257 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: 24093027 - 91257 Pegnitz

## At a glance

Property ID	24093027	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 200 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Rooms	7		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	1969	Usable Space	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Swimming pool, Sauna, Balcony

Property ID: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	03.03.2033	Final Energy Demand	175.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 24093027 - 91257 Pegnitz

## The property



Property ID: 24093027 - 91257 Pegnitz

## The property



Property ID: 24093027 - 91257 Pegnitz

## The property



Property ID: 24093027 - 91257 Pegnitz

## The property





Property ID: 24093027 - 91257 Pegnitz

## The property



Property ID: 24093027 - 91257 Pegnitz

## The property



Property ID: 24093027 - 91257 Pegnitz

## The property



Property ID: 24093027 - 91257 Pegnitz

## The property



Property ID: 24093027 - 91257 Pegnitz

## The property



Property ID: 24093027 - 91257 Pegnitz

## The property



Property ID: 24093027 - 91257 Pegnitz

## The property



Property ID: 24093027 - 91257 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](http://www.von-poll.com)



Property ID: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Floor plans



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: 24093027 - 91257 Pegnitz

## A first impression

Das im Jahr 1969 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver 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 Wohn-/Esszimmer, eine Küche mit Speise, ein Arbeitszimmer, ein separates Zimmer im Eingangsbereich und ein Gäste-WC. Der Zugang zum großzügigen Balkon ist vom Wohn-/Esszimmer als auch von der Diele möglich. Über eine Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss, welches über ein Elternschlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer Eltern mit Badewanne/Dusche/WC, ein Badezimmer Kinder mit Badewanne/WC und ein Gästezimmer verfügt. Im Dachboden ist zusätzlicher Stauraum vorhanden. Im Untergeschoss befinden sich die Schwimmhalle mit Sauna/Dusche, ein Vorratsraum, ein Hobbyraum, ein Heizungsraum und eine Kfz-Garage. Der Zugang zur Gartenterrasse ist über die Schwimmhalle als auch vom Hobbyraum möglich. Auf dem insgesamt ca. 1.070 m<sup>2</sup> großem Grundstück befinden sich ein großer Gartenbereich mit einem herrlichen Blick über Pegnitz. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf ca. 290 m<sup>2</sup>. Das Einfamilienhaus besitzt eine Gas-Zentralheizung.

Property ID: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Details of amenities

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* großzügiges Wohn-/Esszimmer
- \* Küche mit Speise
- \* Arbeitszimmer
- \* separates Zimmer im Eingangsbereich
- \* Gäste-WC
- \* Zugang zum großzügigen Balkon

Dachgeschoss:

- \* Elternschlafzimmer mit Ankleide
- \* zwei Kinderzimmer
- \* ein Badezimmer Eltern mit Badewanne/Dusche/WC
- \* ein Badezimmer Kinder mit Badewanne/WC
- \* ein Gästezimmer
- \* zusätzlicher Stauraum im oberen Dachboden

Untergeschoss:

- \* Schwimmhalle mit Sauna/Dusche
- \* Vorratsraum
- \* Hobbyraum
- \* Heizungsraum
- \* Kfz-Garage
- \* Zugang zur Gartenterrasse

Ausstattung:

- \* großer Gartenbereich mit herrlichen Blick über Pegnitz
- \* Gas-Zentralheizung

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

Property ID: 24093027 - 91257 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: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 175.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)