

Pegnitz – Pegnitz

# Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage in Pegnitz

**CODICE OGGETTO: 24093046**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 750 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24093046
Superficie netta	ca. 200 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Balcone

CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.08.2034	Consumo energetico	255.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## La proprietà



**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)

CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

# Planimetrie

**Obergeschoss**

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz**

## Una prima impressione

Das im Jahr 1966 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten Wohnlage der Stadt Pegnitz im Landkreis Bayreuth. Das Wohnhaus bietet auf ca. 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großem Grundstück befindet sich ein geschützter Gartenbereich mit Gartenhaus. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf ca. 250 m<sup>2</sup>. Das Einfamilienhaus besitzt eine Gas-Zentralheizung. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter der Mobil-Nr. 0160 2003006

CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 255.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 24093046 - 91257 Pegnitz – Pegnitz

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)