

Pegnitz

# Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage von Pegnitz

Objektnummer: 26093060



**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 620 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz**

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

**Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26093060</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>295.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 165 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 95 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1930</b>		

**Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>05.06.2036</b>

<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Endenergiebedarf</b>	<b>234.50 kWh/m²a</b>
<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1930</b>

Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



### Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0921 - 73 04 553**

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth  
bayreuth@von-poll.com | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)



Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



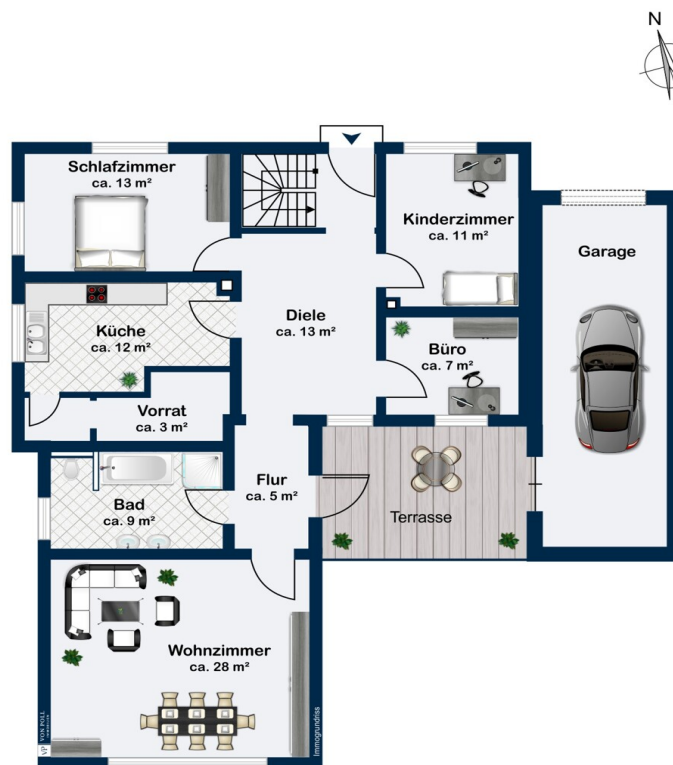
**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)

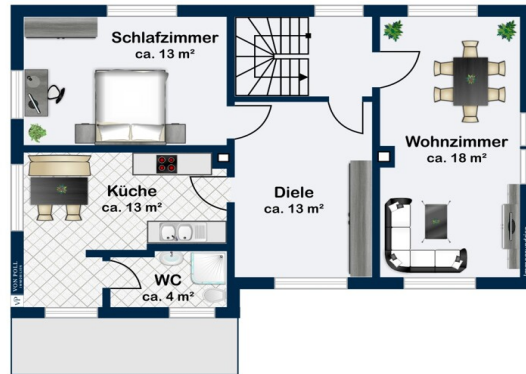
☎ 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz

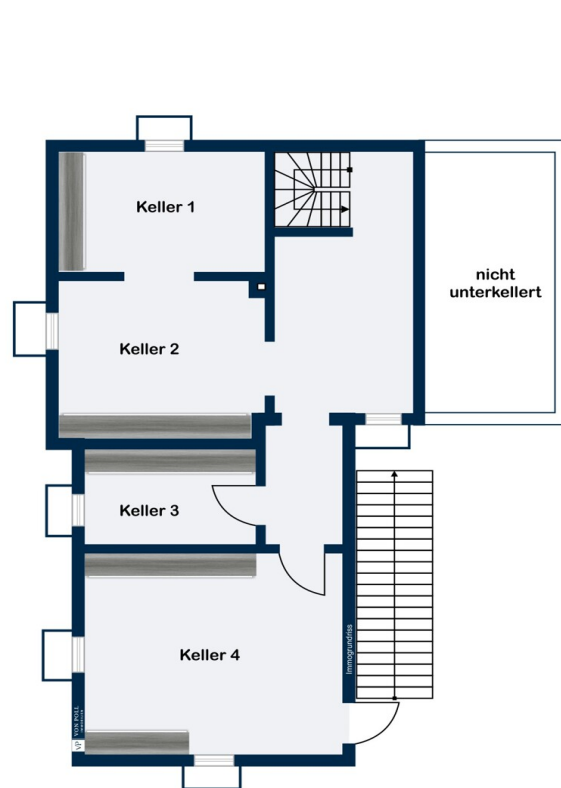
## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



### Kellergeschoss

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: 26093060 - 91257 Pegnitz**

## **Ein erster Eindruck**

Diese charmante Immobilie in ruhiger Wohnlage von Pegnitz bietet den idealen Lebensmittelpunkt für Familien oder anspruchsvolle Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Mit einer Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> auf einem ca. 620 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint das Haus großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Gartenterrasse und einem schönen Blick in den gepflegten Garten. Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen und Genießen. Über die Diele erreichen Sie die weiteren Räume dieser Etage. Ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein zusätzliches Arbeitszimmer, das sich ideal als Homeoffice oder Hobbyraum eignet, vervollständigen das Raumangebot.

Das Obergeschoss überzeugt durch seine flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten. Hier befinden sich ein weiteres Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, das sich ebenso hervorragend als Gästezimmer nutzen lässt, sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Dank der vorhandenen Raumaufteilung eignet sich diese Etage ideal als separater Wohnbereich – beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, ältere Kinder oder Gäste.

Im Kellergeschoss stehen ein großer Hobbyraum sowie drei weitere Kellerräume zur Verfügung, die weitere Abstell- und Lagermöglichkeiten bieten. Eine Kfz-Einzelgarage mit angrenzendem Geräteraum schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Werkzeuge. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Strom-Nachtspeicherheizung.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz**

## **Ausstattung und Details**

### **Aufteilung der Immobilie:**

#### **Erdgeschoss:**

- \* **großes Wohn-/Esszimmer**
- \* **Küche**
- \* **Schlafzimmer**
- \* **Kinderzimmer**
- \* **Büro-/Arbeitszimmer**
- \* **große Diele**
- \* **Badezimmer mit Wanne, Dusche & WC**
- \* **Zugang zur Gartenterrasse**

#### **Obergeschoss:**

- \* **Wohnzimmer**
- \* **Küche**
- \* **Schlafzimmer**
- \* **große Diele**
- \* **Badezimmer mit Dusche & WC**

#### **Kellergeschoss:**

- \* **großer Hobbyraum**
- \* **drei Kellerräume**

#### **Ausstattung:**

- \* **geschützter großer Gartenbereich**
- \* **Kfz-Einzelgarage inkl. Geräteraum**
- \* **Strom-Nachtspeicherheizung**

**Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz**

## **Alles zum Standort**

**Pegnitz mit über 13.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis Bayreuth und verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine umfassende medizinische Versorgung durch Allgemein- und Fachärzte, mehrere Kindertagesstätten sowie ein vollständiges schulisches Angebot machen den Standort besonders attraktiv für Familien.**

**Dank der verkehrsgünstigen Lage an der Autobahn A9 sind die Städte Bayreuth in etwa 25 Minuten und Nürnberg in rund 45 Minuten gut erreichbar, was Pegnitz auch für Berufspendler interessant macht.**

**Auch im Freizeit- und Erholungsbereich bietet die Region vielfältige Möglichkeiten: Das CabrioSol Ganzjahresbad, der Schloßberg sowie der Bierquellen-Wanderweg sorgen für abwechslungsreiche Aktivitäten. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Gasthäuser und Biergärten, die dazu einladen, die fränkische Landschaft bei Wanderungen und Radtouren zu genießen und die regionale Gastfreundschaft zu erleben.**

**Objektnummer: 26093060 - 91257 Pegnitz**

## Weitere Informationen

### **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: 26093060 - 91257 Pegnitz**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mark Beyer**

---

**Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth**

**Tel.: +49 921 - 73 04 553**

**E-Mail: bayreuth@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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