

Pegnitz

Anwesen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bei Pegnitz

Objektnummer: 25093059



KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 500 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 2.000 m²

Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Auf einen Blick

Objektnummer	25093059	Kaufpreis	639.000 EUR
Wohnfläche	ca. 500 m²	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	15		
Baujahr	1938		
		Nutzfläche	ca. 200 m²

Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.10.2028

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	154.60 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie



Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie



Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie



Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 848

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/bayreuth



Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie



Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie



Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie



Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie



Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. A smartphone in the foreground shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). The background is a dark blue gradient.

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie



Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie



Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1938 in solider Massivbauweise errichtete Anwesen befindet sich in einem ruhigen Ortsteil der Stadt Pegnitz im Landkreis Bayreuth – am Tor zur Fränkischen Schweiz, einer der beliebtesten Erholungsregionen Nordbayerns. Die Immobilie wurde ursprünglich als Schule erbaut und später als Pflegeheim genutzt. Heute bietet sie auf rund 700 m² Wohn- und Nutzfläche vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Das Erdgeschoss bietet durch Umbau genügend Platz, um Ihre persönlichen Vorstellungen umzusetzen. Ob lichtdurchflutete Ateliers, moderne Büroräume oder gemütliche Wohnbereiche: Die Raumaufteilung lässt sich flexibel gestalten. Auch eine gastronomische Nutzung, kombiniert mit Ausstellungen, Kunst oder einem kleinen Gästehaus, ist denkbar.

Das ca. 2.000 m² große Grundstück mit altem Baumbestand und einem idyllischen Fischteich bietet eine Oase der Ruhe – ein perfekter Rückzugsort für Naturfreunde und Erholungssuchende. Das Haupt- sowie Nebengebäude wurden 2011 durch einen Wintergarten miteinander verbunden. Dieser schafft zusätzliche Wohnqualität und lichtdurchfluteten Raum mit Blick ins Grüne.

Neben dem hohen Gestaltungspotenzial besticht das Anwesen auch durch seine hervorragende Lage. Nur etwa 3 Kilometer entfernt verläuft die Autobahn A9, die eine schnelle Verbindung nach Bayreuth, Nürnberg oder München bietet. Gleichzeitig liegt das Haus in unmittelbarer Nähe zur Fränkischen Schweiz – einem wahren Paradies für Naturliebhaber, Wanderer, Kletterer und Radfahrer. Die Region begeistert mit bizarren Felsformationen, romantischen Burgen, Höhlen, Flusstälern und einer außergewöhnlich dichten Brauereilandschaft. Ob ausgedehnte Wanderungen, Klettertouren, Kanufahrten oder der Besuch traditioneller Biergärten – die Fränkische Schweiz bietet unzählige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Mit seinem besonderen Charme, dem großen Grundstück und der hervorragenden Lage vereint dieses Objekt Ruhe, Naturverbundenheit und vielseitige Nutzungschancen – ein echtes Unikat mit Geschichte und Zukunft.

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.

Objektnummer: 25093059 - 91257 Pegnitz

Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- * mehrere Einzelzimmer
- * Aufenthaltsraum
- * Badezimmer mit Dusche & WC
- * großer Wintergarten

Obergeschoss:

- * Wohnräume

Dachgeschoss

- * Wohnräume

Ausstattung:

- * Grünland
- * Öl-Zentralheizung

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.

Objektnummer: 25093059 - 91257 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: 25093059 - 91257 Pegnitz

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.10.2028.
Endenergiebedarf beträgt 154.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25093059 - 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