Pyrbaum

EG-Loft mit großem sichtgeschütztem Garten und großer Stellplatzfläche am Ortsrand von Pyrbaum

Objektnummer: 24269005

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 466,78 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

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

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Auf einen Blick

Objektnummer	24269005
Wohnfläche	ca. 466,78 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Loft Studio Atelier
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	05.12.2032
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	173.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Die Immobilie

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Die Immobilie

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Die Immobilie

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Die Immobilie

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Die Immobilie

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Die Immobilie

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Die Immobilie

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Die Immobilie

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Die Immobilie

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

T.: 09187 - 92 83 01 0

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/nuernberger-land

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

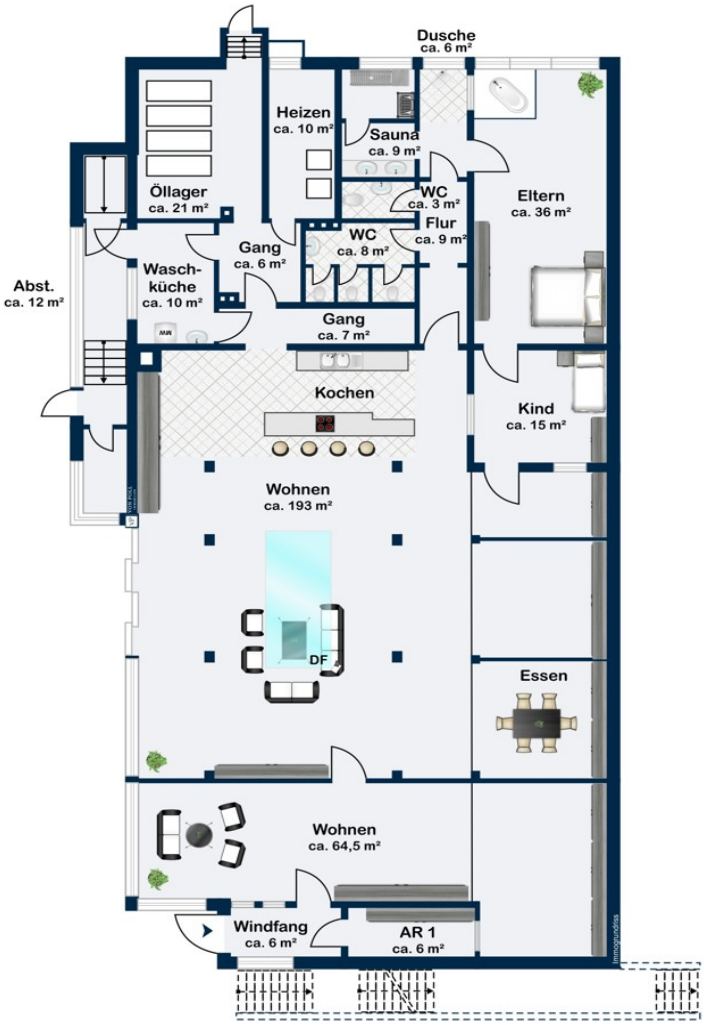
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Grundrisse



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: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Ein erster Eindruck

Unikat als Wohneinheit einer Eigentümergemeinschaft (Loft-EG mit großem Grundstückanteil für Terrasse und Stellplätze). Die Wohneinheit befindet sich im EG auf einer Ebene. Die restlichen 8 Eigentümer sind im Vorderhaus mit gesamt 4 Etagen. Verwaltungstechnisch handelt es sich um eine Wohnungseigentümergemeinschaft - bzgl. Reparaturen sind die Einheiten jedoch voneinander separat zu betrachten. Die Loftwohnung wurde früher gastronomisch genutzt, es wurde eine offizielle Nutzungsänderung zu Wohnraum vollzogen. Dieses Wohnraumwunder besticht durch seine flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, auch im Punkto selbst einziehen oder vermieten. In diesem Loft verbindet sich hohe Lebensqualität mit modernem außergewöhnlichen Wohnkomfort. Der Ölverbrauch liegt bei ca. 2500-3000 Liter pro Jahr. Die monatlichen Hausgeldkosten und Abrechnungsmodus mit der restlichen Eigentümer- gemeinschaft und derzeitige Kaltmiete gerne auf Anfrage. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Ausstattung und Details

- Massivbau mit Flachdach - flexible Raumaufteilung innen -
aufgrund derzeitiger Vermietung wurden die offenen Flächen in kleinere Parzellen mit Trockenbauwänden unterteilt
- Außenanlage zur Lofteinheit: ca. 341 m² (ca. 165 m² Terrasse + ca. 176 m² Stellplatzfläche)
- 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster, teilw. bodentief. Großes Dach-Oberlicht-Fenster im Hauptwohnraum
- neuwertige Ölzentralheizung mit 4x2000 Liter-Tanks
- Glasfaseranschluss ist jetzt ganz neu erfolgt
- Parkett-, Kork-, Laminat- und Fliesenböden
- offene "Gastro"-Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten (auch Gasherd)
- Sauna, bodentiefe Dusche, große freistehende Wanne im Schlafbereich
- derzeit wegen Vermietung 3 weitere WC`s eingebaut
- geteerte Stellplatzfläche für bis zu 6 Autos vor dem Haus (es kann dort bei Bedarf auch Carport oder Garage errichtet werden - Zustimmung der Miteigentümer liegt vor
- sichtgeschützte und sonnige Außenanlage mit großzügiger Terrasse, kleinem Teich und überdachtem Freisitz.
- uvm.

Weitere Details gerne auf Anfrage bei näherem Interesse.

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Alles zum Standort

Die außergewöhnliche Loft-Wohnung liegt sehr zentral im idyllischen Pyrbaum, im Speckgürtel (süd-östlich) von Nürnberg. Pyrbaum wird auch „Tor zur Oberpfalz“ genannt und wird wird oft als Gemeinde mit dem größten zusammenhängenden Waldgebiet Bayerns bezeichnet. Als westlichste Gemeinde des Regierungsbezirks der Oberpfalz liegt Pyrbaum 20 km südöstlich der Stadt Nürnberg. Sein Gebiet ist größtenteils von Wald bedeckt. Als einzige Gemeinde der Oberpfalz gehört Pyrbaum zur Region Franken. Der Ort liegt auf einer gerodeten Anhöhe. Der Markt Pyrbaum ist über Kreisstraßen und die Staatsstraße St 2402 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zur Anschlussstelle Allersberg der BAB München–Nürnberg (A 9) sind es vom Ortsteil Seligenporten ca. 5 km, zur Anschlussstelle Neumarkt der BAB Nürnberg–Regensburg (A 3) sind es von den Ortsteilen Pyrbaum und Seligenporten jeweils ca. 18 km. Die Entfernung zur Bundesstraße 8 beträgt 5 km. Über die Kreisstraße NM 17 und die Staatsstraße St 2225 erreicht man in 25 Minuten Nürnberg Innenstadt und Flughafen. In fußläufiger Entfernung gelangen Sie zu allen Annehmlichkeiten des Alltags. Größere Einkäufe können Sie im nahe gelegenen Burgthann oder Neumarkt erledigen. Die Grundschule und der Kindergarten sind am Ort.

Objektnummer: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 173.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com