

Creußen – Creussen

## Two-family house in a popular residential area in Creußen

*Property ID: 25093063*



---

PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 730 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

-  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: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen**

## At a glance

Property ID	25093063
Living Space	ca. 200 m <sup>2</sup>
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1974

Purchase Price	465.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 200 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Energy Data

Energy Source	Heavy natural gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	19.09.2032	Final Energy Demand	148.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## The property



Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## The property



Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## The property



Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## The property



Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## The property



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

Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## The property



Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## The property



Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## The property



Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## The property



Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## The property

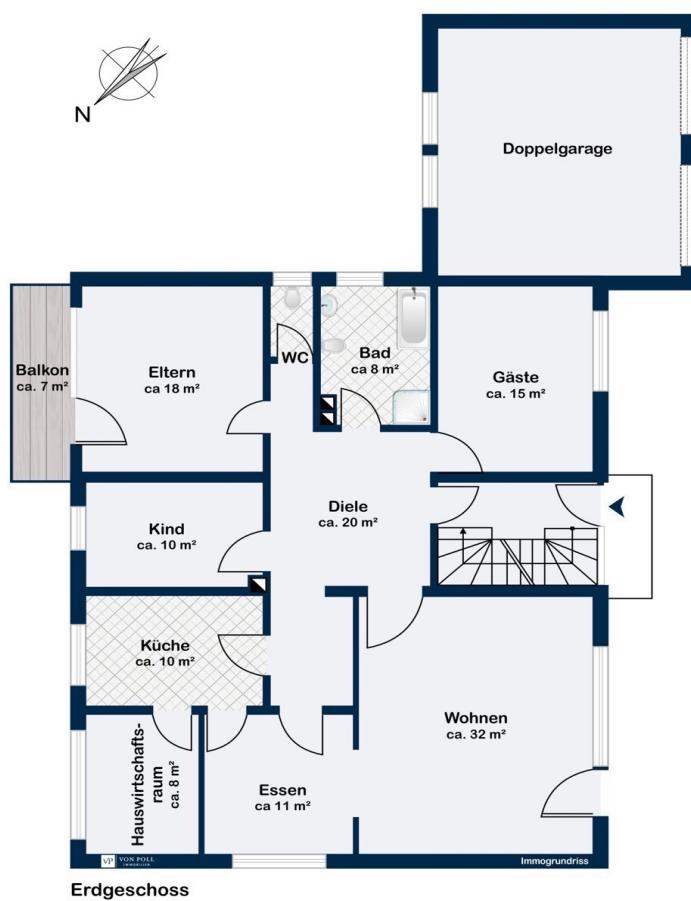


**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

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

Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## 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: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen**

## A first impression

This spacious two-family house in a quiet and sought-after residential area of Creußen impresses with its versatile usage options. Whether as a shared home for multiple generations or as a high-yield investment property, the property offers ideal conditions for both concepts. On approximately 200 m<sup>2</sup> of living space and a plot of about 730 m<sup>2</sup>, you will find two separate living units that allow for both shared living and independent living under one roof. The ground floor features a bright, spacious living and dining area, a kitchen, and a master bedroom. An additional room can be flexibly used as a guest room, office, or children's room. A bathroom with a bathtub, shower, and toilet, as well as a utility room, complete this floor. From the living room and master bedroom, you have direct access to the terrace and balcony – perfect for enjoying the sun. The basement contains a second living unit with its own living room, bedroom, kitchen, and bathroom. This level is ideal for family members, adult children, or for rental purposes. Separate access to the terrace and garden ensures additional privacy. The basement includes a hobby room, storage and cellar rooms, and a boiler room. Beneath the double garage, there is also a utility room and another cellar room (formerly an oil tank room) – ideal for additional storage. The attic offers further development potential and opens up space for individual living ideas – whether as a studio, guest room, or additional living area. Here, the property can be expanded according to your own wishes and adapted to your personal needs. A spacious double garage with several outdoor parking spaces in front of the house ensures convenient parking and short distances. The garden also offers a magnificent view of the surrounding countryside. Overall, the house presents itself as a solid, versatile property that impresses with its quiet location, generous living space, and development potential. For further details, please contact Mr. Erwin Eberhardt, independent real estate agent at VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, by telephone at +49 921 73 01 848 or by email at [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Details of amenities

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* großes Wohn-/Esszimmer
- \* Küche
- \* Elternzimmer
- \* Gästezimmer
- \* Hauswirtschafstraum
- \* Badezimmer mit Wanne, Dusche & WC
- \* Gäste-WC
- \* Zugang zur Terrasse & Balkon

Untergeschoss:

- \* Wohnzimmer
- \* Küche
- \* Schlafzimmer
- \* Hobbyraum
- \* Badezimmer mit Wanne & WC
- \* Vorratsraum
- \* Kellerraum
- \* Heizungsraum
- \* Zugang zum Gartenbereich

Ausstattung:

- \* geschützter Gartenbereich
- \* Doppelgarage inkl. Geräteraum
- \* ausbaufähiges Dachgeschoss
- \* Gas-Zentralheizung (Austausch 2013)

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).

**Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen**

## All about the location

Die über 5.000 Einwohner zählende Stadt Creußen ist eine charmante Kleinstadt im Landkreis Bayreuth. Sie bietet alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute ärztliche Versorgung mit Allgemein- und Zahnärzten. Außerdem gibt es mehrere Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße B2 sind die Stadt Pegnitz in ca. 10 Minuten und die Stadt Bayreuth in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Die Region bietet ein reichhaltiges Freizeit- und Erholungsangebot. Dazu gehören das Ganzjahresbad „CabrioSol“ in Pegnitz, der Oberfränkische Jakobsweg und das Krügemuseum in Creußen. Zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten laden dazu ein, die Wander- und Radwege zu nutzen und fränkische Gemütlichkeit zu genießen.

Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 148.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

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 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,



VON POLL  
REAL ESTATE

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth  
Tel.: +49 921 - 73 04 553  
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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