

Pegnitz

Detached house in a popular residential area in Pegnitz

Property ID: 25093033



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 685 m²

Property ID: 25093033 - 91257 Pegnitz

-  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: 25093033 - 91257 Pegnitz

At a glance

Property ID	25093033
Living Space	ca. 200 m ²
Rooms	6
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1966
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 50 m ²
Equipment	Terrace, Sauna, Balcony

Property ID: 25093033 - 91257 Pegnitz

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	29.08.2034	Final Energy Demand	255.80 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25093033 - 91257 Pegnitz

The property



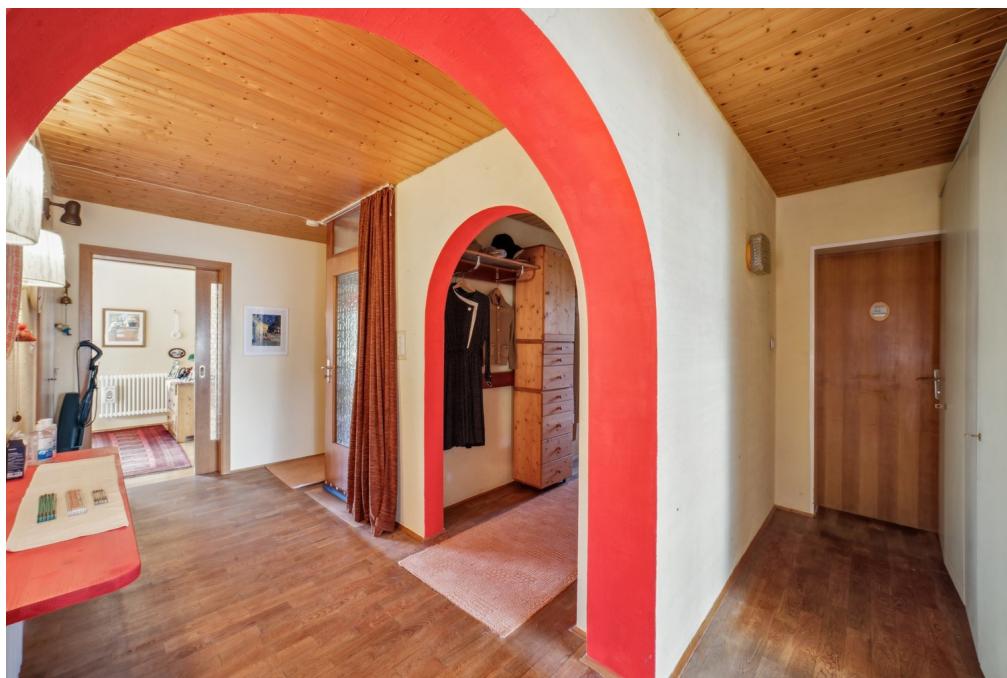
Property ID: 25093033 - 91257 Pegnitz

The property



Property ID: 25093033 - 91257 Pegnitz

The property



Property ID: 25093033 - 91257 Pegnitz

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/bayreuth



Property ID: 25093033 - 91257 Pegnitz

The property



Property ID: 25093033 - 91257 Pegnitz

The property

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a laptop displaying a real estate search interface, a smartphone showing a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen", and another smaller smartphone showing a real estate listing. To the right, a dark blue background contains the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right is the website address "www.von-poll.com".

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25093033 - 91257 Pegnitz

The property



Property ID: 25093033 - 91257 Pegnitz

The property



Property ID: 25093033 - 91257 Pegnitz

The property



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater
✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
📞 0921 - 73 01 848

Property ID: 25093033 - 91257 Pegnitz

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: 25093033 - 91257 Pegnitz

A first impression

This charming property in a quiet location in Pegnitz presents itself as an ideal home for families or discerning couples who need ample space. With approximately 200 m² of living space and a roughly 685 m² plot, the house offers plenty of room to live and thrive. The ground floor impresses with its versatile rooms. In addition to a kitchen and a bathroom with a bathtub and toilet, there is also a study and a guest room – ideal for a home office, hobbies, or entertaining visitors. A particular highlight is the private sauna, perfect for relaxation after a long day. Two additional basement rooms provide practical storage space. Upstairs, you will find a spacious living and dining area with direct access to one of the two balconies overlooking the beautiful garden. The kitchen offers plenty of space for cooking and opens onto another balcony – perfect for breakfast in the morning sun. This floor is completed by a main bathroom, a separate guest toilet, a bedroom, and a children's room. The approximately 685 m² property boasts a sheltered garden area, offering ample space for leisure, relaxation, or gardening. An additional garden shed is ideal for storing gardening tools or for creative projects. The property also includes two garages attached to the house, as well as additional parking spaces in front – perfect for families with multiple vehicles or for guests. For further details, please contact Mr. Erwin Eberhardt, independent real estate agent at VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, by phone at +49 921 73 01 848 or by email at erwin.eberhardt@von-poll.com.

Property ID: 25093033 - 91257 Pegnitz

Details of amenities

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- * Arbeitszimmer
- * Küche
- * Gästezimmer
- * Badezimmer mit Badewanne & WC
- * Heizungsraum
- * zwei Kellerräume mit Sauna
- * zwei Kfz-Garagen
- * Zugang zur Gartenterrasse & Garagen

Obergeschoss:

- * großzügiges Wohn-/Esszimmer
- * Küche
- * Schlafzimmer
- * Kinderzimmer
- * Abstellraum
- * Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC
- * Gäste-WC
- * Zugang zu den Balkone

Ausstattung:

- * zusätzlicher Stauraum im Dachboden
- * geschützter Gartenbereich mit Gartenhaus
- * Gas-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.

Property ID: 25093033 - 91257 Pegnitz

All about the location

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. 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.

Property ID: 25093033 - 91257 Pegnitz

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 255.80 kwh/(m²*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,



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: 25093033 - 91257 Pegnitz

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