

**Pegnitz**

# Attraktive Eigentumswohnung in zentraler Lage von Pegnitz

**Property ID: 26093058**



**PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26093058 - 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: 26093058 - 91257 Pegnitz

## At a glance

Property ID	26093058	Purchase Price	195.000 EUR
Living Space	ca. 77 m <sup>2</sup>	Type	Ground floor
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 18 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace
Year of construction	1992		

Property ID: 26093058 - 91257 Pegnitz

## Energy Data

Energy Source	Heavy natural gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	23.08.2028	Final energy consumption	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 26093058 - 91257 Pegnitz

## The property



Property ID: 26093058 - 91257 Pegnitz

## The property



### 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](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)



Property ID: 26093058 - 91257 Pegnitz

## The property



Property ID: 26093058 - 91257 Pegnitz

## 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: 26093058 - 91257 Pegnitz

## The property



Property ID: 26093058 - 91257 Pegnitz

## The property



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

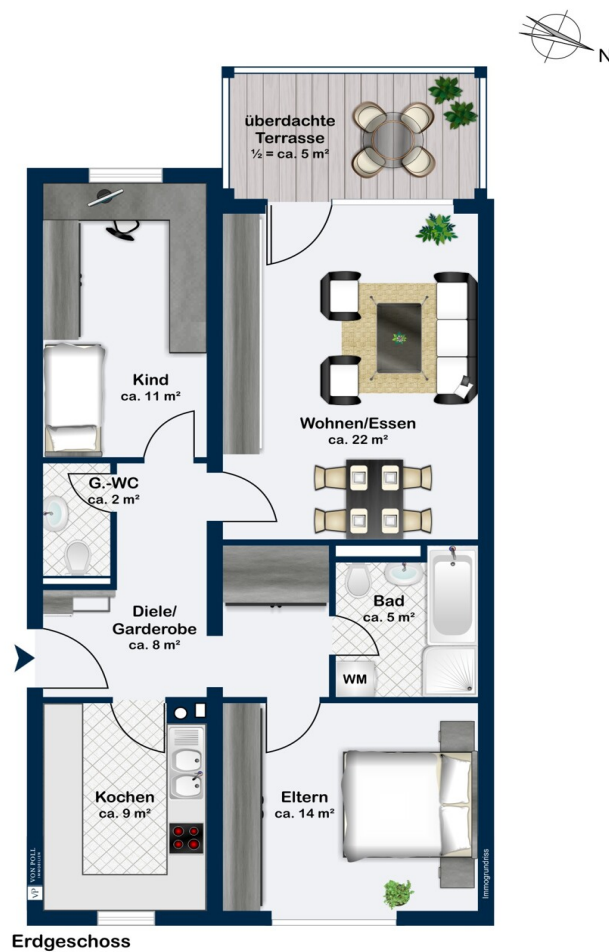
✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 01 848

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Property ID: 26093058 - 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: 26093058 - 91257 Pegnitz**

## **A first impression**

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1992. Die ruhige und zugleich zentrale Lage innerhalb einer gepflegten Wohnanlage bietet ein angenehmes Wohnumfeld und einen hohen Wohnkomfort.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen hellen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse in Südwest-Ausrichtung, die den Wohnbereich ideal ergänzt und zum Entspannen im Freien einlädt.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer, ein Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und eigenem Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Gäste-WC.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Kfz-Einzelgarage direkt im Gebäude sowie ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand. Die zentrale Gasheizung wurde im Jahr 2018 erneuert und sorgt für eine zuverlässige und zeitgemäße Wärmeversorgung.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Dank der attraktiven Lage, der durchdachten Raumaufteilung und der soliden Ausstattung bietet sie beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen oder eine langfristig wertstabile Kapitalanlage.

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: 26093058 - 91257 Pegnitz**

## **Details of amenities**

### **Aufteilung der Eigentumswohnung:**

#### **Erdgeschosswohnung:**

- \* **großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse**
- \* **Küche mit Küchenzeile und hochwertigen Geräten**
- \* **Schlafzimmer**
- \* **Kinderzimmer**
- \* **Badezimmer mit Wanne , Dusche & WC**
- \* **Gäste-WC**

#### **Ausstattung:**

- \* **große überdachte Terrasse**
- \* **eigene Kfz-Einzelgarage & Kellerabteil**
- \* **Gas-Zentralheizung (Austausch 2018)**

**Property ID: 26093058 - 91257 Pegnitz**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 26093058 - 91257 Pegnitz**

## Other information

### **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.

**Property ID: 26093058 - 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](http://www.von-poll.com)**