Pyrbaum

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

Property ID: 24269005

PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 466,78 m² • **ROOMS:** 4

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

- 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: 24269005 - 90602 Pyrbaum

At a glance

Property ID	24269005
Living Space	ca. 466,78 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	6 x Outdoor parking space

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	05.12.2032
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	173.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	F

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

The property

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

The property

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

The property

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

The property

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

The property

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

The property

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

The property

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

The property

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

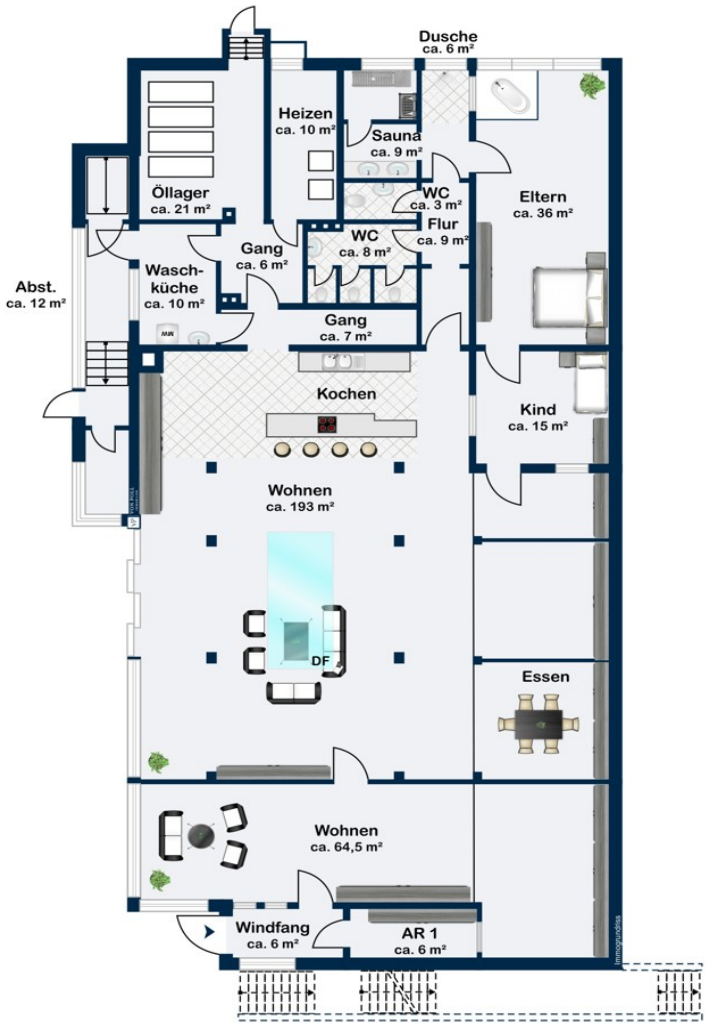
The property

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

The property

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

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: 24269005 - 90602 Pyrbaum

A first impression

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!

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Details of amenities

- 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.

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

All about the location

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.

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Other information

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.

Property ID: 24269005 - 90602 Pyrbaum

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 Nuremberg region
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com