

Creußen – Creussen

Casa de dos familias en una popular zona residencial de Creußen

Número de propiedad: 25093063



PRECIO DE COMPRA: 465.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 730 m²

Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

De un vistazo

Número de propiedad	25093063
Superficie habitable	ca. 200 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1974

Precio de compra	465.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 200 m²
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas natural pesado	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	19.09.2032	Demanda de energía final	148.40 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propiedad



Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propiedad



Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propiedad



Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propiedad



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 | www.von-poll.com/bayreuth

Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propiedad



Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propiedad



Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propiedad



Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propiedad





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propiedad



Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propiedad



Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propiedad



Erwin Eberhardt

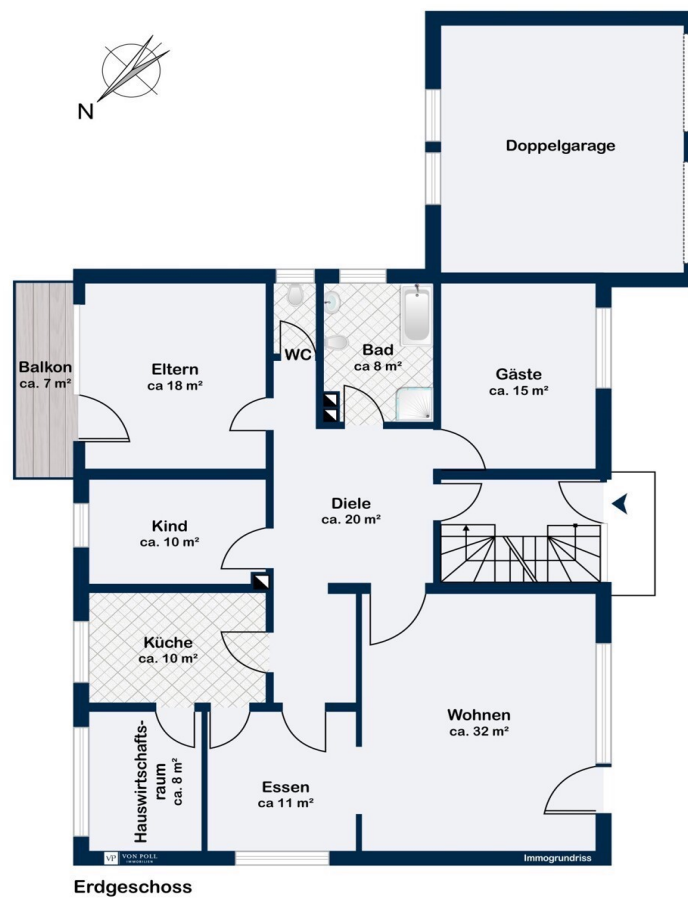
Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

☎ 0921 - 73 01 848

Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Una primera impresión

Esta espaciosa casa bifamiliar, ubicada en una tranquila y codiciada zona residencial de Creußen, impresiona por sus versátiles opciones de uso. Ya sea como vivienda compartida para varias generaciones o como una inversión de alto rendimiento, la propiedad ofrece las condiciones ideales para ambos conceptos. En aproximadamente 200 m² de superficie habitable y una parcela de unos 730 m², encontrará dos viviendas independientes que permiten tanto la convivencia compartida como la vida independiente bajo un mismo techo. La planta baja cuenta con un amplio y luminoso salón-comedor, una cocina y un dormitorio principal. Una habitación adicional puede utilizarse como habitación de invitados, despacho o habitación infantil. Un baño con bañera, ducha e inodoro, así como un lavadero, completan esta planta. Desde el salón y el dormitorio principal, se accede directamente a la terraza y al balcón, ideales para disfrutar del sol. El sótano alberga una segunda vivienda con su propio salón, dormitorio, cocina y baño. Esta planta es ideal para familias, hijos adultos o para alquilar. El acceso independiente a la terraza y al jardín garantiza mayor privacidad. El sótano incluye una sala de ocio, trasteros, bodega y una sala de calderas. Bajo el garaje doble, también hay un lavadero y otra bodega (anteriormente un almacén de gasóleo), ideal para almacenamiento adicional. El ático ofrece un mayor potencial de desarrollo y espacio para ideas de vivienda individuales, ya sea como estudio, habitación de invitados o sala de estar adicional. Aquí, la propiedad puede ampliarse según sus deseos y adaptarse a sus necesidades personales. Un espacioso garaje doble con varias plazas de aparcamiento exterior frente a la casa garantiza un cómodo aparcamiento y distancias cortas. El jardín también ofrece una magnífica vista del campo circundante. En general, la casa se presenta como una propiedad sólida y versátil que impresiona por su ubicación tranquila, amplio espacio habitable y potencial de desarrollo. Para más información, póngase en contacto con el Sr. Erwin Eberhardt, agente inmobiliario independiente de VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, por teléfono al +49 921 73 01 848 o por correo electrónico a erwin.eberhardt@von-poll.com.

Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Detalles de los servicios

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- * großes Wohn-/Esszimmer
- * Küche
- * Elternzimmer
- * Gästezimmer
- * Hauswirtschaftsraum
- * 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.

Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 148.40 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com