

Pegnitz

# Casa unifamiliar en una popular zona residencial de Pegnitz

**Número de propiedad: 25093033**



**PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 685 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

- 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: 25093033 - 91257 Pegnitz

## De un vistazo

Número de propiedad	25093033
Superficie habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>
Habitaciones	6
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1966
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 50 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Sauna, Balcón

Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	29.08.2034	Demanda de energía final	255.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1966

Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



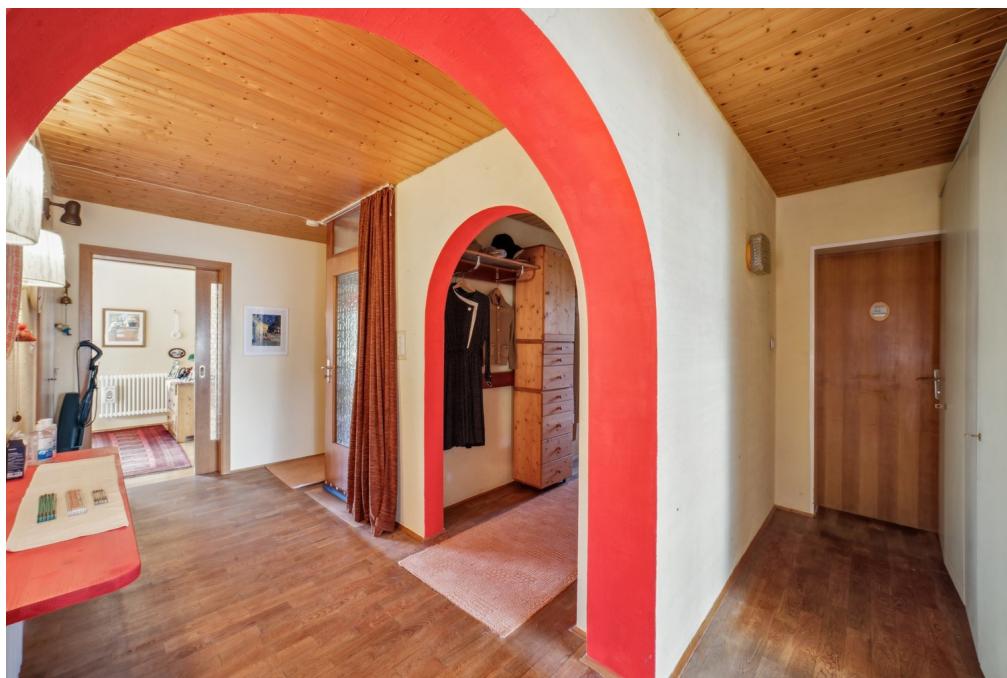
Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

## La propiedad

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



Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

## La propiedad

A collage of digital marketing images. It includes a laptop displaying a real estate search interface, a smartphone displaying a similar interface with a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create your search profile now), and a QR code. The background is dark blue with white text.

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



**Erwin Eberhardt**

Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

📞 0921 - 73 01 848

Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

## Planos de planta



Obergeschoss

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: 25093033 - 91257 Pegnitz

## Una primera impresión

Esta encantadora propiedad, ubicada en una tranquila zona de Pegnitz, se presenta como el hogar ideal para familias o parejas exigentes que necesitan amplio espacio. Con aproximadamente 200 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 685 m<sup>2</sup>, la casa ofrece amplio espacio para vivir y disfrutar. La planta baja impresiona por sus versátiles estancias. Además de la cocina y el baño con bañera e inodoro, también hay un estudio y una habitación de invitados, ideal para una oficina en casa, para disfrutar de aficiones o para recibir visitas. Una característica destacada es la sauna privada, perfecta para relajarse después de un largo día. Dos habitaciones adicionales en el sótano ofrecen un práctico espacio de almacenamiento. En la planta superior, encontrará un amplio salón-comedor con acceso directo a uno de los dos balcones con vistas al hermoso jardín. La cocina ofrece amplio espacio para cocinar y da a otro balcón, perfecto para desayunar bajo el sol de la mañana. Esta planta se completa con un baño principal, un aseo de invitados, un dormitorio y una habitación infantil. La propiedad de aproximadamente 685 m<sup>2</sup> cuenta con un jardín protegido, que ofrece amplio espacio para el ocio, la relajación o la jardinería. Una caseta de jardín adicional es ideal para guardar herramientas de jardinería o para proyectos creativos. La propiedad también incluye dos garajes anexos a la casa, así como plazas de aparcamiento adicionales en la parte delantera, ideales para familias con varios vehículos o para invitados. 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](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 255.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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

Número de propiedad: 25093033 - 91257 Pegnitz

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