

Pegnitz

# Propiedad con diversas posibilidades de uso cerca de Pegnitz

Número de propiedad: 25093059



PRECIO DE COMPRA: 639.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 500 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.000 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

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

Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

## De un vistazo

|                      |            |                    |                                                                    |
|----------------------|------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25093059   | Precio de compra   | 639.000 EUR                                                        |
| Superficie habitable | ca. 500 m² | Comisión           | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Habitaciones         | 15         |                    |                                                                    |
| Año de construcción  | 1938       | Espacio utilizable | ca. 200 m²                                                         |

Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 03.10.2028 | Demanda de energía final                            | 154.60 kWh/m²a         |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1938                   |

Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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  
IN THE WORLD

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



Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propiedad

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone, a tablet, and a desktop monitor displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propiedad



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

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 848

Número de propiedad: 25093059 - 91257 Pegnitz

## Una primera impresión

Construida en 1938 con sólidos métodos de construcción, esta propiedad se encuentra en una zona tranquila de Pegnitz, en el distrito de Bayreuth, a las puertas de la Suiza de Franconia, una de las zonas de recreo más populares del norte de Baviera. Originalmente construida como escuela y posteriormente utilizada como residencia de ancianos, la propiedad ofrece ahora aproximadamente 700 m<sup>2</sup> de espacio habitable y útil, ofreciendo diversas posibilidades de uso individual. La planta baja, renovada, ofrece amplio espacio para hacer realidad su visión personal. Ya sea que visualice estudios luminosos, oficinas modernas o acogedoras salas de estar, la distribución se puede configurar de forma flexible. También es posible integrar un restaurante con exposiciones, arte o una pequeña casa de huéspedes. Los aproximadamente 2000 m<sup>2</sup> de terreno, con árboles maduros y un idílico estanque de peces, ofrecen un oasis de tranquilidad, un refugio perfecto para los amantes de la naturaleza y quienes buscan relajarse. En 2011, el edificio principal y el anexo se conectaron mediante un invernadero, creando espacio habitable adicional y habitaciones luminosas con vistas a la vegetación circundante. Además de su gran potencial de diseño, la propiedad también presume de una ubicación excelente. La autopista A9, que ofrece rápido acceso a Bayreuth, Núremberg y Múnich, está a solo unos 3 kilómetros. Al mismo tiempo, la casa se encuentra muy cerca de la Suiza Francona, un verdadero paraíso para amantes de la naturaleza, senderistas, escaladores y ciclistas. La región cautiva a los visitantes con sus peculiares formaciones rocosas, románticos castillos, cuevas, valles fluviales y una red excepcionalmente densa de cervecerías. Ya sea que disfrute de largas caminatas, excursiones de escalada, piragüismo o visitar cervecerías tradicionales, la Suiza Francona ofrece innumerables actividades de ocio a su alcance. Con su encanto especial, su amplio terreno y su excepcional ubicación, esta propiedad combina tranquilidad, conexión con la naturaleza y diversas posibilidades: una propiedad verdaderamente única con historia y gran potencial de futuro. 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: 25093059 - 91257 Pegnitz

## Detalles de los servicios

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* mehrere Einzelzimmer
- \* Aufenthaltsraum
- \* Badezimmer mit Dusche & WC
- \* großer Wintergarten

Obergeschoss:

- \* Wohnräume

Dachgeschoss

- \* Wohnräume

Ausstattung:

- \* Grünland
- \* Öl-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: 25093059 - 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 an. 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: 25093059 - 91257 Pegnitz

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.10.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 154.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
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 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.

Número de propiedad: 25093059 - 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](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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