

Creußen – Creussen

Maison bifamiliale dans un quartier résidentiel prisé de Creußen

CODE DU BIEN: 25093063



PRIX D'ACHAT: 465.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 730 m²

CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093063	Prix d'achat	465.000 EUR
Surface habitable	ca. 200 m²	Type de bien	Maison bifamiliale
Pièces	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4		
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 200 m²
Année de construction	1974	Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	19.09.2032

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	148.40 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propriété



CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propriété



CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propriété



CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propriété



CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propriété



CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propriété



CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propriété



CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propriété



CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La propriété



Erwin Eberhardt

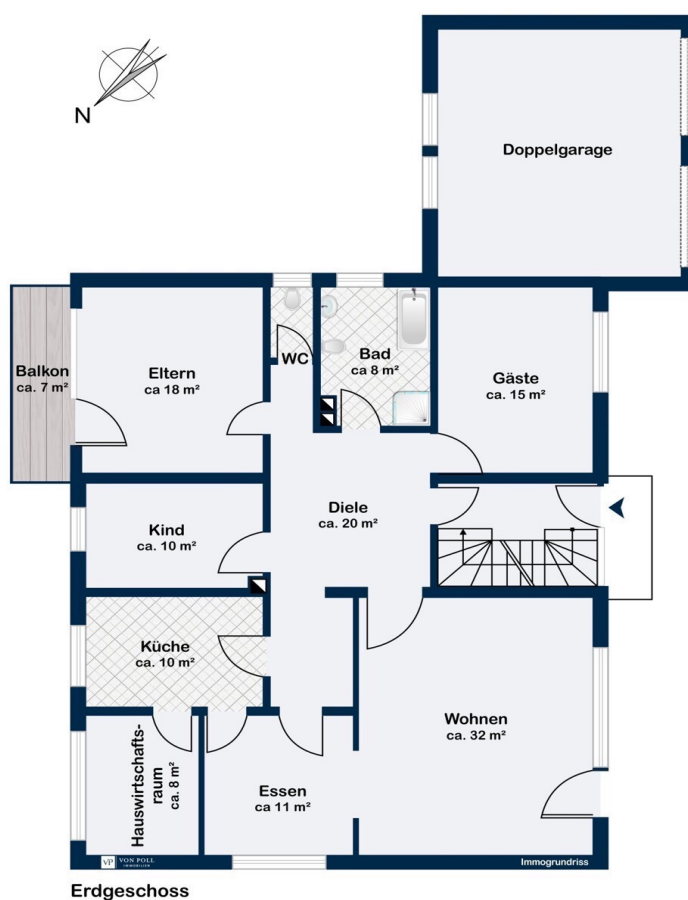
Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

☎ 0921 - 73 01 848

CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Une première impression

Cette spacieuse maison bi-familiale, située dans un quartier résidentiel calme et recherché de Creußen, séduit par sa grande flexibilité d'aménagement. Que ce soit pour une famille multigénérationnelle ou un investissement locatif rentable, elle offre des conditions idéales. Sur environ 200 m² de surface habitable et un terrain d'environ 730 m², vous trouverez deux logements indépendants, permettant à la fois une vie partagée et une vie indépendante sous un même toit. Le rez-de-chaussée comprend un séjour/salle à manger lumineux et spacieux, une cuisine et une chambre parentale. Une pièce supplémentaire peut être aménagée en chambre d'amis, bureau ou chambre d'enfant. Une salle de bain avec baignoire, douche et WC, ainsi qu'une buanderie, complètent ce niveau. Le séjour et la chambre parentale donnent directement sur la terrasse et le balcon, parfaits pour profiter du soleil. Le sous-sol abrite un second logement avec son propre séjour, une chambre, une cuisine et une salle de bain. Ce niveau est idéal pour les membres de la famille, les enfants adultes ou pour un investissement locatif. Un accès indépendant à la terrasse et au jardin garantit une intimité supplémentaire. Le sous-sol comprend une salle de loisirs, des espaces de rangement, une cave et une chaufferie. Sous le garage double se trouvent une buanderie et une autre cave (anciennement une pièce abritant une cuve à fioul), idéale pour du rangement supplémentaire. Les combles offrent un fort potentiel d'aménagement et permettent de concrétiser différents projets : studio, chambre d'amis ou espace de vie supplémentaire. La propriété peut ainsi être agrandie selon vos envies et adaptée à vos besoins. Un spacieux garage double et plusieurs places de parking extérieures devant la maison facilitent le stationnement. Le jardin offre une vue imprenable sur la campagne environnante. Cette maison se présente comme un bien immobilier solide et polyvalent, qui séduit par son emplacement paisible, ses généreux volumes habitables et son potentiel d'aménagement. Pour plus d'informations, veuillez contacter M. Erwin Eberhardt, agent immobilier indépendant chez VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, par téléphone au +49 921 73 01 848 ou par courriel à erwin.eberhardt@von-poll.com.

CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com