

Pegnitz

# Propriété aux multiples possibilités d'utilisation près de Pegnitz

CODE DU BIEN: 25093059



PRIX D'ACHAT: 639.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 500 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.000 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

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

CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## En un coup d'œil

|                       |            |                              |                                                                    |
|-----------------------|------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25093059   | Prix d'achat                 | 639.000 EUR                                                        |
| Surface habitable     | ca. 500 m² | Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Pièces                | 15         |                              |                                                                    |
| Année de construction | 1938       | Surface de plancher          | ca. 200 m²                                                         |

CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                           |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Huile      | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 03.10.2028 | Consommation<br>d'énergie                                      | 154.60 kWh/m²a            |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | E                         |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1938                      |



CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propriété

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)





CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propriété



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. A large QR code is overlaid on the smartphone screen, with a speech bubble above it that says "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a solid dark blue.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## La propriété



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

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



CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## Une première impression

Construite en 1938 selon des méthodes de construction robustes, cette propriété se situe dans un quartier paisible de Pegnitz, dans le district de Bayreuth, aux portes de la Suisse franconienne, l'une des régions touristiques les plus prisées du nord de la Bavière. Initialement conçue comme une école, puis comme maison de retraite, la propriété offre aujourd'hui environ 700 m<sup>2</sup> de surface habitable et utilisable, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Le rez-de-chaussée, rénové, offre un espace généreux pour concrétiser votre vision. Studios lumineux, bureaux modernes ou espaces de vie chaleureux : l'agencement est modulable. Un restaurant avec espaces d'exposition, galerie d'art ou petite maison d'hôtes sont également envisageables. Le terrain d'environ 2 000 m<sup>2</sup>, arboré et agrémenté d'un étang, offre un havre de paix, un refuge idéal pour les amoureux de la nature et les personnes en quête de détente. En 2011, la construction d'une véranda a relié le bâtiment principal et l'annexe, créant ainsi des espaces de vie supplémentaires et des pièces lumineuses avec vue sur la verdure environnante. Outre son fort potentiel architectural, cette propriété bénéficie d'une situation idéale. L'autoroute A9, qui permet un accès rapide à Bayreuth, Nuremberg et Munich, se trouve à seulement 3 kilomètres. De plus, la maison est à proximité de la Suisse franconienne, un véritable paradis pour les amoureux de la nature, les randonneurs, les grimpeurs et les cyclistes. La région séduit les visiteurs par ses formations rocheuses insolites, ses châteaux romantiques, ses grottes, ses vallées fluviales et son réseau exceptionnellement dense de brasseries. Que vous aimiez les longues randonnées, l'escalade, le canoë ou la découverte des traditionnels jardins à bière, la Suisse franconienne offre une multitude d'activités de loisirs à deux pas. Avec son charme particulier, son vaste terrain et son emplacement exceptionnel, cette propriété allie tranquillité, immersion dans la nature et de multiples possibilités – un bien véritablement unique, chargé d'histoire et offrant un potentiel d'avenir. Pour plus de détails, veuillez contacter M. Erwin Eberhardt, agent immobilier indépendant chez VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, par téléphone au +49 921 73 01 848 ou par e-mail à [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## Détails des commodités

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).



CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25093059 - 91257 Pegnitz

## 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](mailto:bayreuth@von-poll.com)

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

---

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