

Creußen - Creussen

# Großzügiges Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage in Creußen

**CODE DU BIEN: 26093022**



**PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 730 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26093022 - 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: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26093022	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4		
Salles de bains	2		
Année de construction	1974	Surface de plancher	ca. 200 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel lourd	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.09.2032	Consommation d'énergie	148.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093022 - 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](http://www.von-poll.com/bayreuth)

CODE DU BIEN: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

## La propriété



**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: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

## 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: 26093022 - 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: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen**

## Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger und begehrter Wohnlage von Creußen überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als gemeinsames Zuhause für mehrere Generationen oder als renditestarke Kapitalanlage – die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für beide Konzepte.

Auf rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem etwa 730 m<sup>2</sup> großen Grundstück finden Sie zwei getrennte Wohneinheiten, die sowohl gemeinsames Wohnen als auch unabhängiges Leben unter einem Dach ermöglichen.

Das Erdgeschoss besticht durch einen hellen, großzügigen Wohn- und Essbereich, eine Küche sowie ein Elternzimmer. Ein zusätzliches Zimmer kann flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden. Ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC sowie ein Hauswirtschaftsraum runden diese Etage ab. Vom Wohnzimmer und Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und den Balkon – perfekt, um den Tag in der Sonne zu genießen.

Im Untergeschoss befindet sich eine zweite Wohneinheit mit eigenem Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad. Diese Ebene eignet sich ideal für Angehörige, erwachsene Kinder oder zur Vermietung. Ein separater Zugang zur Terrasse und in den Garten sorgt für zusätzliche Privatsphäre. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Hobbyraum, Vorrats- und Kellerräume sowie einen Heizungsraum. Unter der Doppelgarage stehen zudem ein Geräteraum und ein weiterer Kellerraum (ehemaliger Öltankraum) zur Verfügung – ideal für zusätzlichen Stauraum.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet Raum für individuelle Wohnideen – ob als Atelier, Gästezimmer oder zusätzlicher

Wohnbereich. Hier lässt sich die Immobilie ganz nach den eigenen Vorstellungen erweitern und an persönliche Bedürfnisse anpassen. Vor dem Haus sorgt eine großzügige Doppelgarage mit mehreren Außenstellplätzen für komfortables Parken und kurze Wege. Außerdem bietet der Garten einen herrlichen Ausblick über die umliegende Landschaft.

Insgesamt präsentiert sich das Haus als solide, vielseitig nutzbare Immobilie, die mit ihrer ruhigen Lage, dem großzügigen Raumangebot und ihren Entwicklungsmöglichkeiten überzeugt.

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: 26093022 - 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](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**CODE DU BIEN: 26093022 - 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: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen**

## Plus d'informations

### 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: 26093022 - 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](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)