

Creußen – Creussen

Zweifamilienhaus in beliebter Wohnlage in Creußen

???????? ?????: 25093063



???? ?????: 465.000 EUR • ?????: ca. 200 m² • ?????: 7 • ????? ??: 730 m²

??????? ???????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

?? ??? ??????

??????? ???????:	25093063	???? ??????	465.000 EUR
??????????	ca. 200 m²	??????????	Käuferprovision
????????	7		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	4		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	2	??????????????????	ca. 200 m²
???? ???????????	1974	?????	
		??????	???????, ????????

??????? ?????????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

????????????? ??????????

???? ???????????	???? ??????? ??????	?????????????????	BEDARF
?????????????	19.09.2032	?????????????	
?????????????????		??????? ???????	148.40 kWh/m²a
??????? ???		?????????????	
		???????????	E
		??????????????	
		???????????	
		????? ?????????????	1974
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

??????? ???????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

?? ????????



??????? ???????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

?? ???????



??????? ???????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

?? ????????



??????? ?????????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

?? ????????



??????? ?????????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

?? ????????



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 IN THE WORLD

www.von-poll.com/bayreuth

??????? ???????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

?? ????????



??????? ??????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

?? ???????



???????? ?????????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

?? ?????????





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ??????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

?? ???????



??????? ???????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

?? ????????



??????? ???????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

?? ????????



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 848

??????? ???????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????????.

??????? ???????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

??? ?????? ??????????

Dieses großzügige Zweifamilienhaus 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 m² Wohnfläche und einem etwa 730 m² 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.

??????? ???????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

??????????????? ??? ?????????

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.

??????? ???????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

?????? ???????????????

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.

??????? ?????????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com