

Creußen – Creussen

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

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



???? ??????: 465.000 EUR • ??????????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 730 m<sup>2</sup>

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

● ?? ??? ?????

● ?? ???????

● ?????????? ?????????

● ?????? ?????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ?????????????

● ?????????????????

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

## ?? ??? ????

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| ????????? ?????????? | 25093063               |
| ???????????          | ca. 200 m <sup>2</sup> |
| ?????????            | 7                      |
| ?????????? ???       | 4                      |
| ???????????          |                        |
| ???????????          | 2                      |
| ???? ????????????    | 1974                   |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| ????? ????????        | 465.000 EUR   |
| ???????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????????????? | ca. 200 m <sup>2</sup>  |
| ???????               | ?????????, ??????????   |

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

## ????????????? ??????????

| ????? ???????????? | ????? ??????? ?????? | BEDARF                      |
|--------------------|----------------------|-----------------------------|
| ???????????        | 19.09.2032           |                             |
| ???????????????    |                      | 148.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????? ???         |                      | E                           |
|                    |                      |                             |
|                    | ????? ????????????   | 1974                        |
|                    | ???????? ?? ??       |                             |
|                    | ???????????          |                             |
|                    | ???????????????      |                             |

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

?? ??????



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

?? ????????



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

?? ??????



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

?? ????????



**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](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ??????



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

?? ????????

A composite image featuring a laptop, a smartphone, and a QR code. The laptop screen displays a real estate search interface with filters and a map. The smartphone screen shows a similar interface with a speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen". A QR code is positioned below the smartphone. To the right of the devices, there is a dark blue vertical panel with white text.

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

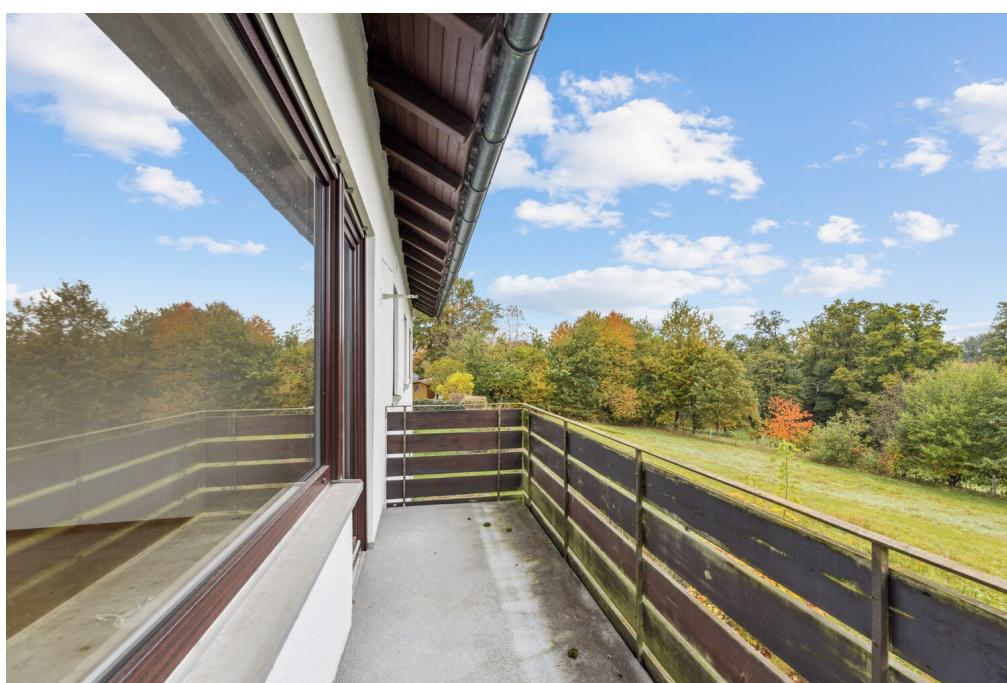
???????? ?????: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

?? ??????



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

?? ??????



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

?? ??????



**Erwin Eberhardt**

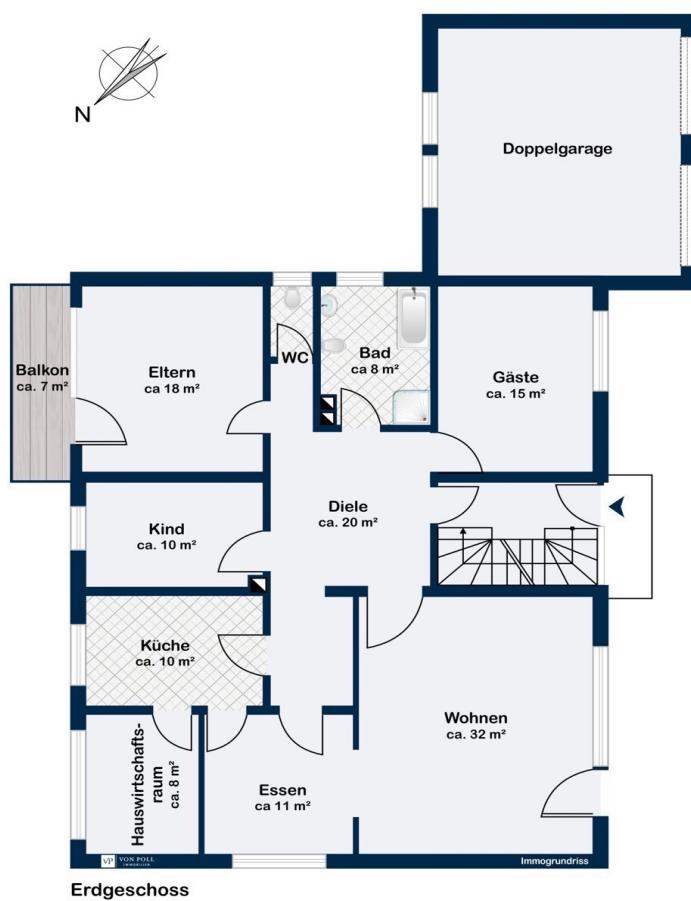
Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

📞 0921 - 73 01 848

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

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????. ?? ???????. ?? ???.  
???? ???. ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????.

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

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

## ???????????????? ??? ????????

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* großes Wohn-/Esszimmer
- \* Küche
- \* Elternzimmer
- \* Gästezimmer
- \* Hauswirtschafstraum
- \* 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/(m<sup>2</sup>\*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 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,



VON POLL  
REAL ESTATE

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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