

Pegnitz

# Anwesen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bei Pegnitz

????????? ??????????: 25093059



???? ??????: 639.000 EUR • ??????????: ca. 500 m<sup>2</sup> • ??????: 15 • ?????? ????: 2.000 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25093059 - 91257 Pegnitz

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

??????? ?????????: 25093059 - 91257 Pegnitz

?? ??? ??????

|                      |            |                      |                                                                             |
|----------------------|------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ??????????   | 25093059   | ????? ???????        | 639.000 EUR                                                                 |
| ???????????          | ca. 500 m² | ???????????          | Käuferprovision 3,57<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| ?????????            | 15         |                      |                                                                             |
| ????? ?????????????? | 1938       | ???????????????????? | ca. 200 m²                                                                  |
|                      |            | ??????               |                                                                             |

??????? ?????????: 25093059 - 91257 Pegnitz

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

|                    |            |                      |                |
|--------------------|------------|----------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ??????????????????   | BEDARF         |
| ??????????????     | 03.10.2028 | ??????????????       |                |
| ?????????????????? |            | ??????? ???????      | 154.60 kWh/m²a |
| ??????? ???        |            | ????????????         |                |
|                    |            | ????????????         | E              |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ????????????         |                |
|                    |            | ????? ?????????????? | 1938           |
|                    |            | ????????? ?? ??      |                |
|                    |            | ????????????         |                |
|                    |            | ??????????????????   |                |



??????? ???????? : 25093059 - 91257 Pegnitz

?? ????????





???????? ?????????: 25093059 - 91257 Pegnitz

?? ?????????





??????? ???????? : 25093059 - 91257 Pegnitz

?? ????????



??????? ???????? : 25093059 - 91257 Pegnitz

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)





??????? ???????? : 25093059 - 91257 Pegnitz

?? ????????



??????? ???????? : 25093059 - 91257 Pegnitz

?? ????????





??????? ???????? : 25093059 - 91257 Pegnitz

?? ????????





???????? ??????????: 25093059 - 91257 Pegnitz

?? ?????????



???????? ?????????: 25093059 - 91257 Pegnitz

?? ?????????

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone, a tablet, and a desktop monitor displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



??????? ???????? : 25093059 - 91257 Pegnitz

?? ????????





??????? ???????: 25093059 - 91257 Pegnitz

?? ???????





??????? ???????? : 25093059 - 91257 Pegnitz

?? ????????



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

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

??????? ?????????: 25093059 - 91257 Pegnitz

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

Dieses im Jahr 1938 in solider Massivbauweise errichtete Anwesen befindet sich in einem ruhigen Ortsteil der Stadt Pegnitz im Landkreis Bayreuth – am Tor zur Fränkischen Schweiz, einer der beliebtesten Erholungsregionen Nordbayerns. Die Immobilie wurde ursprünglich als Schule erbaut und später als Pflegeheim genutzt. Heute bietet sie auf rund 700 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Das Erdgeschoss bietet durch Umbau genügend Platz, um Ihre persönlichen Vorstellungen umzusetzen. Ob lichtdurchflutete Ateliers, moderne Büroräume oder gemütliche Wohnbereiche: Die Raumaufteilung lässt sich flexibel gestalten. Auch eine gastronomische Nutzung, kombiniert mit Ausstellungen, Kunst oder einem kleinen Gästehaus, ist denkbar.

Das ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Grundstück mit altem Baumbestand und einem idyllischen Fischteich bietet eine Oase der Ruhe – ein perfekter Rückzugsort für Naturfreunde und Erholungssuchende. Das Haupt- sowie Nebengebäude wurden 2011 durch einen Wintergarten miteinander verbunden. Dieser schafft zusätzliche Wohnqualität und lichtdurchfluteten Raum mit Blick ins Grüne.

Neben dem hohen Gestaltungspotenzial besticht das Anwesen auch durch seine hervorragende Lage. Nur etwa 3 Kilometer entfernt verläuft die Autobahn A9, die eine schnelle Verbindung nach Bayreuth, Nürnberg oder München bietet. Gleichzeitig liegt das Haus in unmittelbarer Nähe zur Fränkischen Schweiz – einem wahren Paradies für Naturliebhaber, Wanderer, Kletterer und Radfahrer. Die Region begeistert mit bizarren Felsformationen, romantischen Burgen, Höhlen, Flusstälern und einer außergewöhnlich dichten Brauereilandschaft. Ob ausgedehnte Wanderungen, Klettertouren, Kanufahrten oder der Besuch traditioneller Biergärten – die Fränkische Schweiz bietet unzählige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Mit seinem besonderen Charme, dem großen Grundstück und der hervorragenden Lage vereint dieses Objekt Ruhe, Naturverbundenheit und vielseitige Nutzungschancen – ein echtes Unikat mit Geschichte und Zukunft.

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).



??????? ????????: 25093059 - 91257 Pegnitz

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

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).

??????? ???????: 25093059 - 91257 Pegnitz

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

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.



??????? ?????????: 25093059 - 91257 Pegnitz

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

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 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.



??????? ???????: 25093059 - 91257 Pegnitz

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

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

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)