

Creußen – Creussen

## Kétlakásos ház Creußen népszerű lakóövezetében

**VP azonosító: 25093063**



**VÉTELÁR: 465.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 730 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Áttekintés

VP azonosító	25093063
Hasznos lakótér	ca. 200 m <sup>2</sup>
Szobák	7
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1974

Vételár	465.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 200 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Nehéz földgáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.09.2032	Teljes energiaigény	148.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Az ingatlan

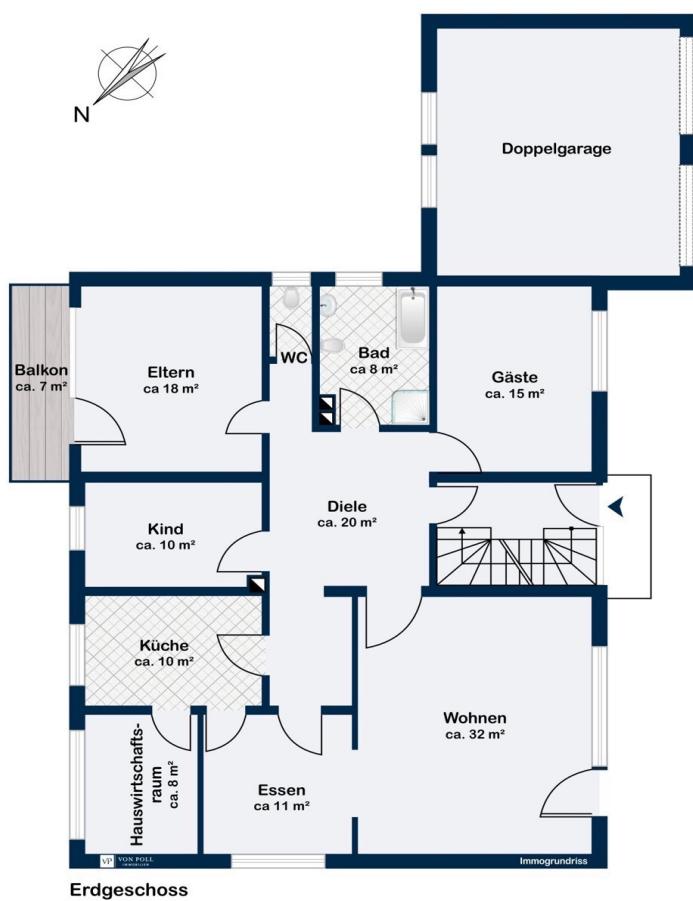


**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

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

VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen**

## Az elso benyomás

Ez a tágas, kétlakásos ház Creußen csendes és keresett lakóövezetében sokoldalú felhasználási lehetőségeivel lenyugözo. Akár több generáció számára közös otthonként, akár magas hozamú befektetésként kínálja, az ingatlan ideális feltételeket kínál minden két koncepcióhoz. A körülbelül 200 m<sup>2</sup>-es lakóterületen és a körülbelül 730 m<sup>2</sup>-es telken két különálló lakóegység található, amelyek lehetővé teszik a közös és az önálló életvitelt egy fedél alatt. A földszinten egy világos, tágas nappali és étkező, egy konyha és egy hálószoba található. Egy további szoba rugalmasan használható vendégszobaként, irodaként vagy gyerekszobaként. A szintet egy káddal, zuhanyzóval és WC-vel felszerelt fürdoszoba, valamint egy háztartási helyiséggel teljesít. A nappaliból és a hálószobából közvetlen hozzáférés nyílik a teraszra és az erkélyre – tökéletes a napsütés élvezetéhez. Az alagsorban egy második lakóegység található, saját nappalival, hálószobával, konyhával és fürdoszobával. Ez a szint ideális családtagok, felnott gyermekek számára vagy bérbeadási célokra. A külön bejárat a teraszra és a kertbe további magánéletet biztosít. Az alagsorban hobbiszoba, tárolók és pincehelyiségek, valamint kazánház található. A dupla garázs alatt található még egy háztartási helyiség és egy másik pincehelyiség (korábban olajtartály-helyiség) – ideális további tárolásra. A tetőter további fejlesztési lehetőségeket kínál, és teret nyit az egyéni lakhatási ötleteknek – legyen szó akár stúdióról, vendégszobáról vagy további lakótérrel. Itt az ingatlan saját kívánságai szerint bovítható és az Ön személyes igényeihez igazítható. A tágas dupla garázs több kültéri parkolóhellyel a ház előtt kényelmes parkolást és rövid távolságokat biztosít. A kertbol csodálatos kilátás nyílik a környező vidékre. Összességében a ház egy szilárd, sokoldalú ingatlanként mutatkozik be, amely csendes elhelyezkedésével, nagyméretű lakóterével és fejlesztési potenciáljával lenyugözo. További részletekért kérjük, vegye fel a kapcsolatot Erwin Eberhardt úrral, a VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth független ingatlanügynökével telefonon a +49 921 73 01 848 számon, vagy e-mailben az [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com) címen.

VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## További információ / adatok

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,

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.

VP azonosító: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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