

Pegnitz

Családi ház egy népszerű lakóövezetben Pegnitzben

VP azonosító: 25093033



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 685 m²

VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

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

VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

Áttekintés

VP azonosító	25093033
Hasznos lakótér	ca. 200 m ²
Szobák	6
Hálószobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1966
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	349.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 50 m ²
Felszereltség	Terasz, Szauna, Erkély

VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.08.2034	Teljes energiaigény	255.80 kWh/m ² a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

Az ingatlan



VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

Az ingatlan



VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

Az ingatlan



VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

Az ingatlan

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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/bayreuth



VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

Az ingatlan



VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

Az ingatlan



The image is a collage of digital marketing elements. It includes a laptop displaying a real estate search interface, a smartphone showing a search profile creation screen with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code, and another smaller smartphone showing a real estate listing. On the right side, there is a dark blue vertical panel with the Von Poll logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." followed by a descriptive paragraph about personalized search profiles.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

Az ingatlan



VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

Az ingatlan



VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

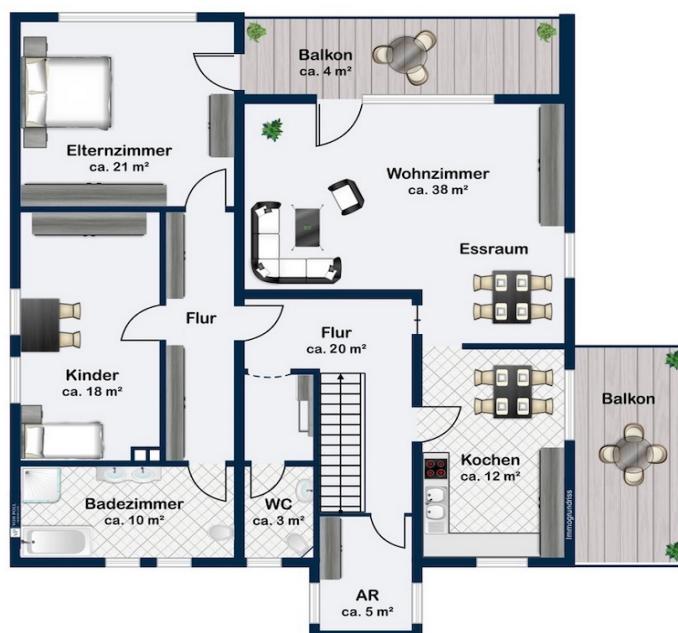
Az ingatlan



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater
✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
📞 0921 - 73 01 848

VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

Alaprajzok



Obergeschoss

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

VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

Az elso benyomás

Ez a bájos ingatlan Pegnitz csendes részén ideális otthont kínál családok vagy igényes párok számára, akiknek tágas térré van szükségük. Körülbelül 200 m² lakótérrel és egy nagyjából 685 m²-es telekkel a ház rengeteg helyet kínál az élethez és a kikapcsolódáshoz. A földszint sokoldalúan használható helyiségeivel lenyugözo. A konyha és a kádas, WC-vel ellátott fürdoszoba mellett egy dolgozószoba és egy vendégszoba is található itt – ideális otthoni irodának, hobbi célra vagy vendégek fogadására. Különös figyelmet érdemel a privát sauna, amely tökéletes a pihenésre egy hosszú nap után. Két további pincehelyiség praktikus tárolóhelyet biztosít. Az emeleten egy tágas nappali és étkező található, ahonnan közvetlenül elérhető a két erkély egyike, ahonnan gyönyörű kertre nyílik kilátás. A konyha rengeteg helyet kínál a főzéshez, és egy másik erkélyre nyílik – tökéletes a reggeli napsütésben elfogyaszott reggeliehez. Ezt a szintet egy fo fürdoszoba, egy külön vendég WC, egy hálószoba és egy gyerekszoba teszi teljessé. A körülbelül 685 m²-es ingatlan fedett kerttel büszkélkedhet, amely boséges helyet kínál a kikapcsolódáshoz, a pihenéshez vagy a kertészkedéshez. Egy további kerti fészer ideális kerti szerszámok tárolására vagy kreatív projektekhez. Az ingatlanhoz tartozik két garázs is a házhoz csatlakoztatva, valamint további parkolóhelyek az épület előtt – tökéletes több járművel rendelkező családok vagy vendégek számára. 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 címen.

VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

Részletes felszereltség

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- * Arbeitszimmer
- * Küche
- * Gästezimmer
- * Badezimmer mit Badewanne & WC
- * Heizungsraum
- * zwei Kellerräume mit Sauna
- * zwei Kfz-Garagen
- * Zugang zur Gartenterrasse & Garagen

Obergeschoss:

- * großzügiges Wohn-/Esszimmer
- * Küche
- * Schlafzimmer
- * Kinderzimmer
- * Abstellraum
- * Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC
- * Gäste-WC
- * Zugang zu den Balkone

Ausstattung:

- * zusätzlicher Stauraum im Dachboden
- * geschützter Gartenbereich mit Gartenhaus
- * Gas-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.

VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

Minden a helyszínrol

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. 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.

VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 255.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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

VP azonosító: 25093033 - 91257 Pegnitz

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com