

Creußen – Creussen

Casa bifamiliare in una popolare zona residenziale di Creußen

Codice oggetto: 25093063



PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 730 m²

Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25093063
Superficie netta	ca. 200 m²
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1974

Prezzo d'acquisto	465.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 200 m²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale pesante	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	19.09.2032	Consumo energetico	148.40 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La proprietà





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

La proprietà

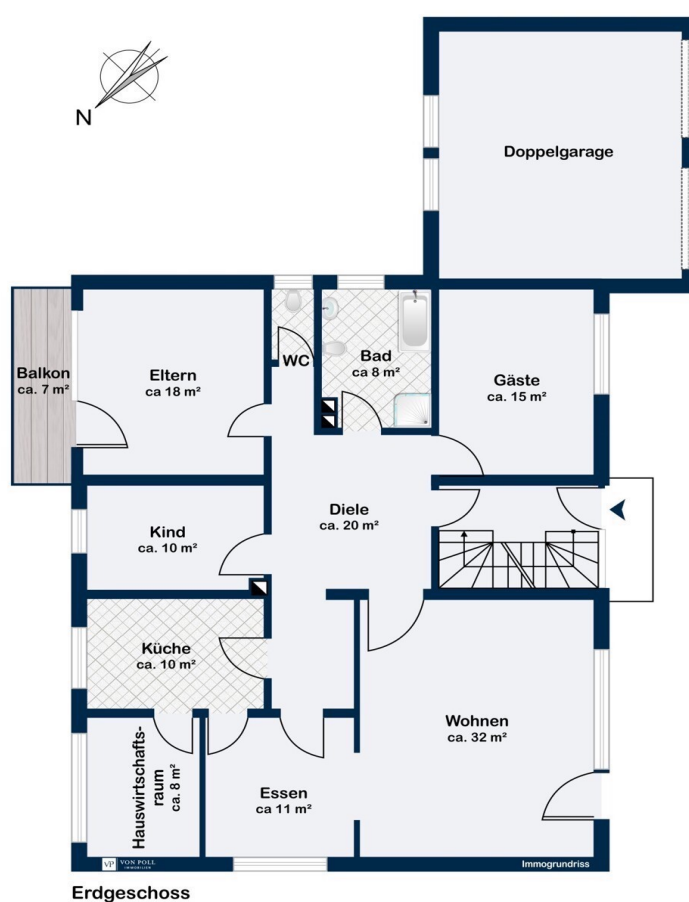


Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

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

Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Una prima impressione

Questa spaziosa casa bifamiliare in una tranquilla e ricercata zona residenziale di Creußen colpisce per le sue versatili possibilità di utilizzo. Che si tratti di una casa condivisa per più generazioni o di un investimento immobiliare ad alto rendimento, l'immobile offre le condizioni ideali per entrambe le soluzioni. Su una superficie abitabile di circa 200 m² e un terreno di circa 730 m², troverete due unità abitative separate che consentono sia la condivisione che l'indipendenza sotto lo stesso tetto. Il piano terra comprende un luminoso e spazioso soggiorno con zona pranzo, una cucina e una camera da letto principale. Un ulteriore locale può essere utilizzato in modo flessibile come camera per gli ospiti, ufficio o camera dei bambini. Un bagno con vasca, doccia e WC, nonché una lavanderia, completano questo piano. Dal soggiorno e dalla camera da letto principale si accede direttamente alla terrazza e al balcone, perfetti per godersi il sole. Il seminterrato ospita una seconda unità abitativa con soggiorno, camera da letto, cucina e bagno. Questo piano è ideale per famiglie, figli adulti o per scopi di affitto. L'accesso separato alla terrazza e al giardino garantisce una maggiore privacy. Il seminterrato comprende una sala hobby, ripostigli, cantine e un locale caldaia. Sotto il garage doppio si trovano anche un locale tecnico e un'altra cantina (ex locale cisterna per il gasolio), ideali per ulteriore spazio di stoccaggio. La mansarda offre ulteriore potenziale di sviluppo e offre spazio per soluzioni abitative personalizzate, che si tratti di studio, camera per gli ospiti o ulteriore zona giorno. Qui, la proprietà può essere ampliata secondo i propri desideri e adattata alle proprie esigenze personali. Un ampio garage doppio con diversi posti auto esterni davanti alla casa garantisce un comodo parcheggio e brevi distanze. Il giardino offre inoltre una magnifica vista sulla campagna circostante. Nel complesso, la casa si presenta come una proprietà solida e versatile che colpisce per la sua posizione tranquilla, gli ampi spazi abitativi e il potenziale di sviluppo. Per ulteriori informazioni, si prega di contattare il Sig. Erwin Eberhardt, agente immobiliare indipendente presso VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonicamente al numero +49 921 73 01 848 o via e-mail all'indirizzo erwin.eberhardt@von-poll.com.

Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com