

Pegnitz

Casa indipendente in una popolare zona residenziale di Pegnitz

Codice oggetto: 25093033



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 685 m²

Codice oggetto: 25093033 - 91257 Pegnitz

- 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: 25093033 - 91257 Pegnitz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25093033
Superficie netta	ca. 200 m ²
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 50 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Balcone

Codice oggetto: 25093033 - 91257 Pegnitz

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	29.08.2034	Consumo energetico	255.80 kWh/m ² a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 25093033 - 91257 Pegnitz

La proprietà



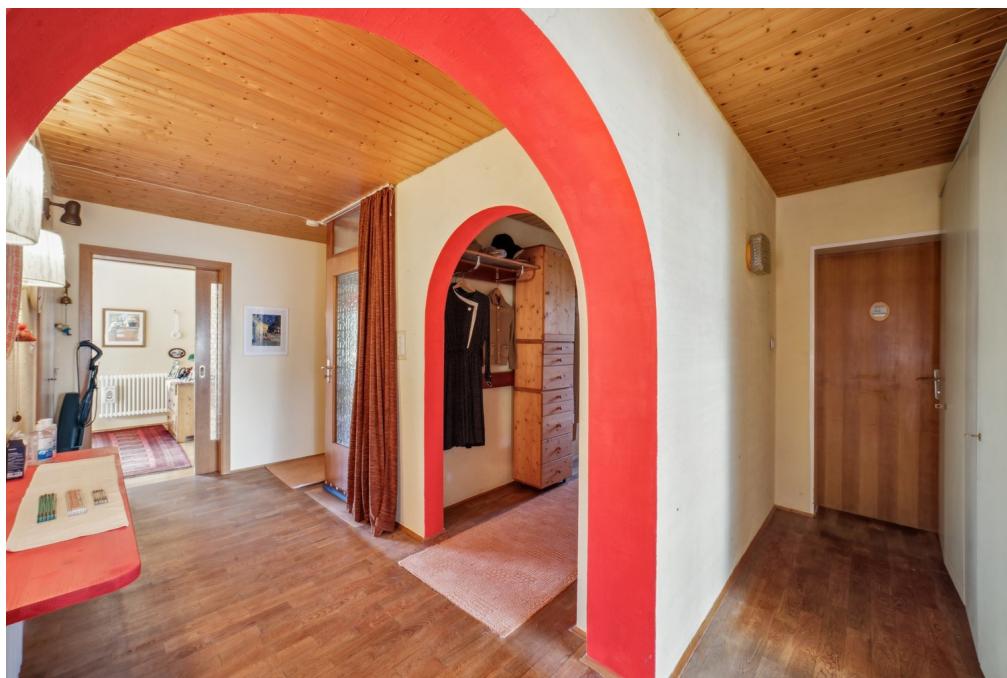
Codice oggetto: 25093033 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 25093033 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 25093033 - 91257 Pegnitz

La proprietà

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



Codice oggetto: 25093033 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 25093033 - 91257 Pegnitz

La proprietà

A collage of digital marketing images. It includes a laptop displaying a real estate search interface, a smartphone showing a mobile app with a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen", and another smartphone showing a different part of the app's interface. To the right of the devices is a dark blue vertical bar with the VON POLL logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." followed by a smaller paragraph about pre-marketed customers receiving early notifications.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25093033 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 25093033 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 25093033 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Erwin Eberhardt

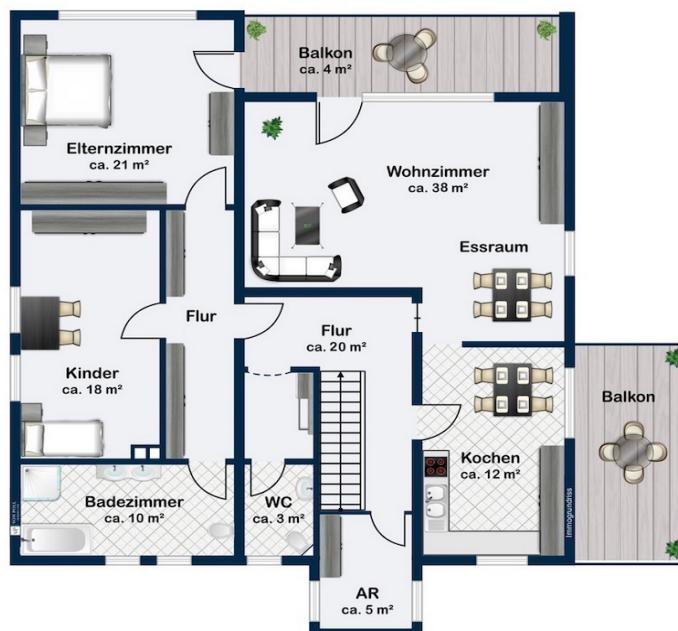
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

📞 0921 - 73 01 848

Codice oggetto: 25093033 - 91257 Pegnitz

Planimetrie



Obergeschoss

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: 25093033 - 91257 Pegnitz

Una prima impressione

Questa affascinante proprietà in posizione tranquilla a Pegnitz si presenta come la casa ideale per famiglie o coppie esigenti che necessitano di ampi spazi. Con circa 200 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 685 m², la casa offre ampio spazio per vivere e prosperare. Il piano terra colpisce per i suoi ambienti versatili. Oltre a una cucina e un bagno con vasca e WC, c'è anche uno studio e una camera per gli ospiti, ideali per un ufficio domestico, per i propri hobby o per ricevere ospiti. Un punto forte è la sauna privata, perfetta per rilassarsi dopo una lunga giornata. Due ulteriori locali seminterrati offrono pratici spazi di stoccaggio. Al piano superiore si trovano un'ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto a uno dei due balconi con vista sul bellissimo giardino. La cucina offre ampio spazio per cucinare e si apre su un altro balcone, perfetto per la colazione al sole del mattino. Questo piano è completato da un bagno principale, un bagno per gli ospiti separato, una camera da letto e una cameretta per bambini. La proprietà di circa 685 m² vanta un giardino riparato, che offre ampio spazio per il tempo libero, il relax o il giardinaggio. Un ulteriore capanno da giardino è ideale per riporre gli attrezzi da giardinaggio o per progetti creativi. La proprietà comprende anche due garage annessi alla casa, oltre a ulteriori posti auto antistanti, perfetti per famiglie con più veicoli o per gli ospiti. Per ulteriori dettagli, 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: 25093033 - 91257 Pegnitz

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25093033 - 91257 Pegnitz

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25093033 - 91257 Pegnitz

Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25093033 - 91257 Pegnitz

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