

Pegnitz

Proprietà con diverse possibilità di utilizzo vicino a Pegnitz

Codice oggetto: 25093059



PREZZO D'ACQUISTO: 639.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 500 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.000 m²

Codice oggetto: 25093059 - 91257 Pegnitz

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

Codice oggetto: 25093059 - 91257 Pegnitz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25093059
Superficie netta	ca. 500 m ²
Vani	15
Anno di costruzione	1938

Prezzo d'acquisto	639.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Superficie linda	ca. 200 m ²

Codice oggetto: 25093059 - 91257 Pegnitz

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	03.10.2028	Consumo energetico	154.60 kWh/m ² a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

Codice oggetto: 25093059 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 25093059 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 25093059 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 25093059 - 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: 25093059 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 25093059 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 25093059 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 25093059 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 25093059 - 91257 Pegnitz

La proprietà

A graphic illustrating digital marketing and search functionality. It features a laptop screen displaying a real estate search interface, a smartphone showing a QR code, and another smartphone with a speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25093059 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 25093059 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 25093059 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

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

Codice oggetto: 25093059 - 91257 Pegnitz

Una prima impressione

Costruita nel 1938 con solidi metodi di costruzione, questa proprietà si trova in una zona tranquilla della città di Pegnitz, nel distretto di Bayreuth, alle porte della Svizzera Francone, una delle aree ricreative più popolari della Baviera settentrionale.

Originariamente costruita come scuola e successivamente utilizzata come casa di cura, la proprietà offre ora circa 700 m² di superficie abitabile e utilizzabile, offrendo una varietà di possibilità di utilizzo individuali. Il piano terra, che è stato ristrutturato, offre ampio spazio per realizzare la vostra visione personale. Che si immaginino studi luminosi, uffici moderni o accoglienti zone giorno, la disposizione può essere configurata in modo flessibile. È anche possibile concepire un ristorante combinato con mostre, arte o una piccola pensione. Il terreno di circa 2.000 m², con alberi secolari e un idilliaco laghetto con pesci, offre un'oasi di tranquillità: un rifugio perfetto per gli amanti della natura e per chi cerca relax. Nel 2011, l'edificio principale e la dependance sono stati collegati da una veranda, creando ulteriore spazio abitativo e stanze luminose con vista sul verde circostante. Oltre al suo elevato potenziale di progettazione, la proprietà vanta anche un'eccellente posizione. L'autostrada A9, che offre un rapido accesso a Bayreuth, Norimberga e Monaco, dista solo circa 3 chilometri. Allo stesso tempo, la casa si trova nelle immediate vicinanze della Svizzera Francone, un vero paradiso per gli amanti della natura, escursionisti, scalatori e ciclisti. La regione affascina i visitatori con le sue bizzarre formazioni rocciose, i romantici castelli, le grotte, le valli fluviali e una rete di birrifici eccezionalmente fitta. Che si tratti di lunghe escursioni, arrampicate, canoa o visite alle tradizionali birrerie all'aperto, la Svizzera Francone offre innumerevoli attività per il tempo libero a portata di mano. Con il suo fascino particolare, l'ampio terreno e la posizione eccezionale, questa proprietà unisce tranquillità, contatto con la natura e molteplici possibilità: una proprietà davvero unica, ricca di storia e potenziale per il futuro. 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: 25093059 - 91257 Pegnitz

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25093059 - 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 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.

Codice oggetto: 25093059 - 91257 Pegnitz

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.10.2028.

Endenergiebedarf beträgt 154.60 kWh/(m²*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 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: 25093059 - 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