

Pegnitz

Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage von Pegnitz

Codice oggetto: 26093060



PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 620 m²

Codice oggetto: 26093060 - 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: 26093060 - 91257 Pegnitz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093060
Superficie netta	ca. 165 m²
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1930

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 95 m²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 26093060 - 91257 Pegnitz

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	05.06.2036	Consumo energetico	234.50 kWh/m ² a
		Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

Codice oggetto: 26093060 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 26093060 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 26093060 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 26093060 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0921 - 73 04 553

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth



Codice oggetto: 26093060 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 26093060 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 26093060 - 91257 Pegnitz

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26093060 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 26093060 - 91257 Pegnitz

La proprietà



Codice oggetto: 26093060 - 91257 Pegnitz

La proprietà



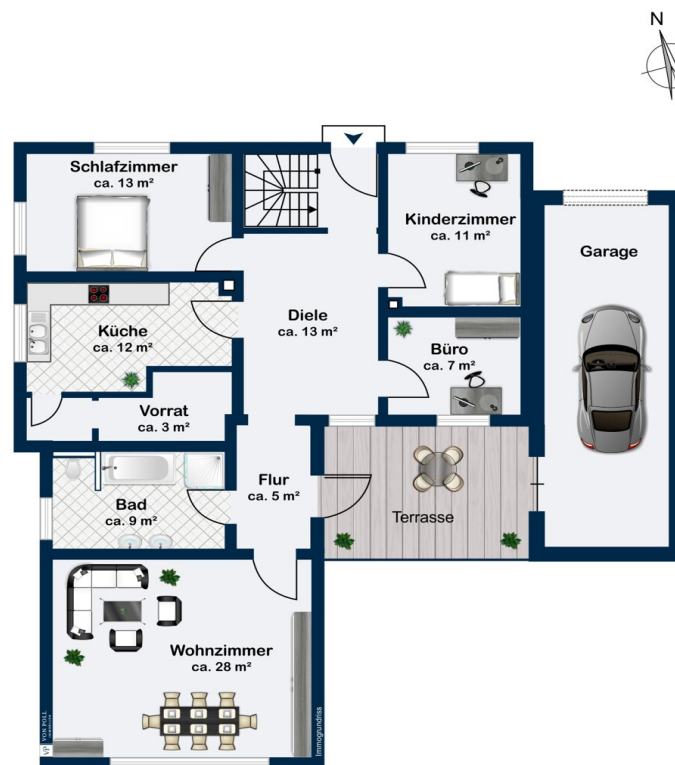
Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

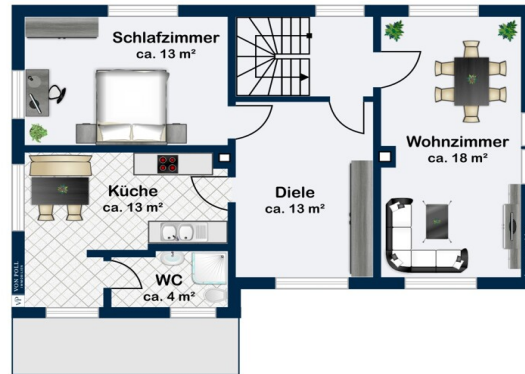
☎ 0921 - 73 01 848

Codice oggetto: 26093060 - 91257 Pegnitz

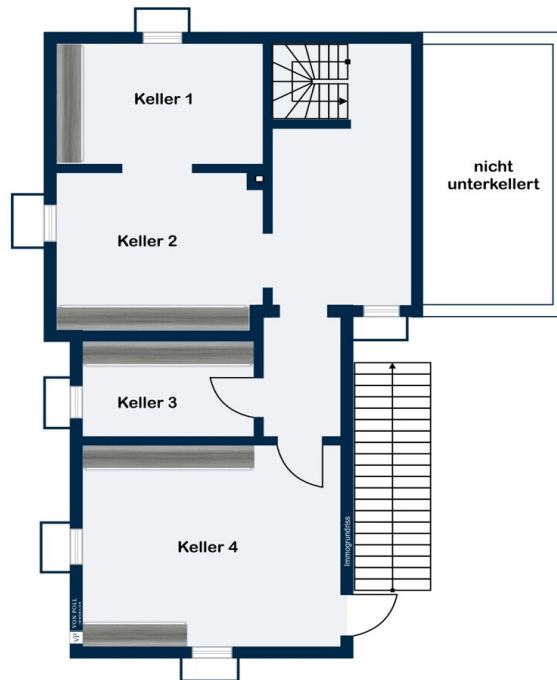
Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

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: 26093060 - 91257 Pegnitz

Una prima impressione

Diese charmante Immobilie in ruhiger Wohnlage von Pegnitz bietet den idealen Lebensmittelpunkt für Familien oder anspruchsvolle Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Mit einer Wohnfläche von ca. 165 m² auf einem ca. 620 m² großen Grundstück vereint das Haus großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Gartenterrasse und einem schönen Blick in den gepflegten Garten. Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen und Genießen. Über die Diele erreichen Sie die weiteren Räume dieser Etage. Ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein zusätzliches Arbeitszimmer, das sich ideal als Homeoffice oder Hobbyraum eignet, vervollständigen das Raumangebot.

Das Obergeschoss überzeugt durch seine flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten. Hier befinden sich ein weiteres Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, das sich ebenso hervorragend als Gästezimmer nutzen lässt, sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Dank der vorhandenen Raumaufteilung eignet sich diese Etage ideal als separater Wohnbereich – beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, ältere Kinder oder Gäste.

Im Kellergeschoss stehen ein großer Hobbyraum sowie drei weitere Kellerräume zur Verfügung, die weitere Abstell- und Lagermöglichkeiten bieten. Eine Kfz-Einzelgarage mit angrenzendem Geräteraum schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Werkzeuge. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Strom-Nachtspeicherheizung.

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: 26093060 - 91257 Pegnitz

Dettagli dei servizi

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- * **großes Wohn-/Esszimmer**
- * **Küche**
- * **Schlafzimmer**
- * **Kinderzimmer**
- * **Büro-/Arbeitszimmer**
- * **große Diele**
- * **Badezimmer mit Wanne, Dusche & WC**
- * **Zugang zur Gartenterrasse**

Obergeschoss:

- * **Wohnzimmer**
- * **Küche**
- * **Schlafzimmer**
- * **große Diele**
- * **Badezimmer mit Dusche & WC**

Kellergeschoss:

- * **großer Hobbyraum**
- * **drei Kellerräume**

Ausstattung:

- * **geschützter großer Gartenbereich**
- * **Kfz-Einzelgarage inkl. Geräteraum**
- * **Strom-Nachtspeicherheizung**

Codice oggetto: 26093060 - 91257 Pegnitz

Tutto sulla posizione

Pegnitz mit über 13.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis Bayreuth und verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine umfassende medizinische Versorgung durch Allgemein- und Fachärzte, mehrere Kindertagesstätten sowie ein vollständiges schulisches Angebot machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Dank der verkehrsgünstigen Lage an der Autobahn A9 sind die Städte Bayreuth in etwa 25 Minuten und Nürnberg in rund 45 Minuten gut erreichbar, was Pegnitz auch für Berufspendler interessant macht.

Auch im Freizeit- und Erholungsbereich bietet die Region vielfältige Möglichkeiten: Das CabrioSol Ganzjahresbad, der Schloßberg sowie der Bierquellen-Wanderweg sorgen für abwechslungsreiche Aktivitäten. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Gasthäuser und Biergärten, die dazu einladen, die fränkische Landschaft bei Wanderungen und Radtouren zu genießen und die regionale Gastfreundschaft zu erleben.

Codice oggetto: 26093060 - 91257 Pegnitz

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26093060 - 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