

Creußen – Creussen

## Zweifamilienhaus in beliebter Wohnlage in Creußen

*Número da propriedade: 25093063*



**PREÇO DE COMPRA: 465.000 EUR • ÁREA: ca. 200 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 730 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25093063	Preço de compra	465.000 EUR
Área	ca. 200 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7		
Quartos	4		
Casas de banho	2	Área útil	ca. 200 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1974	Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás natural pesado	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	19.09.2032	Procura final de energia	148.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## O imóvel



Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## O imóvel



Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## O imóvel



Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## O imóvel



**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](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## O imóvel



Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## O imóvel



Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## O imóvel



Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## O imóvel



The graphic illustrates digital marketing and customer engagement. On the left, a laptop screen shows a real estate search interface with filters and a map. In the center, a smartphone displays a QR code with a speech bubble overlay containing the German text "Jetzt Suchprofil anlegen". To the right, a dark blue vertical panel features the VON POLL logo and the German text "Finden Sie Ihre Immobilie." Below this, smaller text reads: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom of the panel, the website address "www.von-poll.com" is listed.

Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## O imóvel



Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## O imóvel



Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## O imóvel



**Erwin Eberhardt**

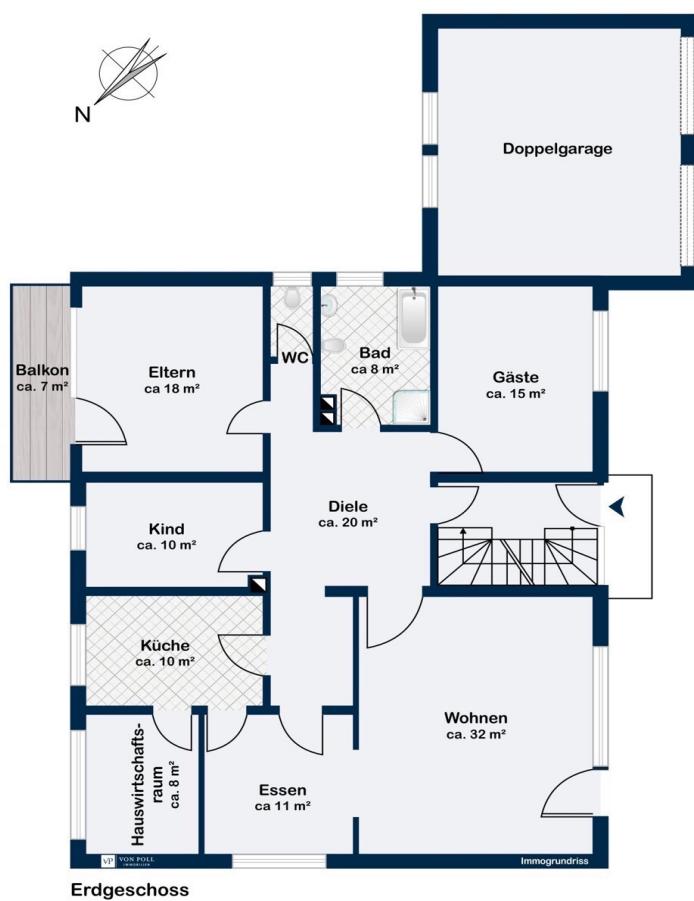
Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

📞 0921 - 73 01 848

Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in ruhiger und begehrter Wohnlage von Creußen überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als gemeinsames Zuhause für mehrere Generationen oder als renditestarke Kapitalanlage – die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für beide Konzepte.

Auf rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem etwa 730 m<sup>2</sup> großen Grundstück finden Sie zwei getrennte Wohneinheiten, die sowohl gemeinsames Wohnen als auch unabhängiges Leben unter einem Dach ermöglichen.

Das Erdgeschoss besticht durch einen hellen, großzügigen Wohn- und Essbereich, eine Küche sowie ein Elternzimmer. Ein zusätzliches Zimmer kann flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden. Ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC sowie ein Hauswirtschaftsraum runden diese Etage ab. Vom Wohnzimmer und Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und den Balkon – perfekt, um den Tag in der Sonne zu genießen.

Im Untergeschoss befindet sich eine zweite Wohneinheit mit eigenem Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad. Diese Ebene eignet sich ideal für Angehörige, erwachsene Kinder oder zur Vermietung. Ein separater Zugang zur Terrasse und in den Garten sorgt für zusätzliche Privatsphäre. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Hobbyraum, Vorrats- und Kellerräume sowie einen Heizungsraum. Unter der Doppelgarage stehen zudem ein Geräteraum und ein weiterer Kellerraum (ehemaliger Öltankraum) zur Verfügung – ideal für zusätzlichen Stauraum.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet Raum für individuelle Wohnideen – ob als Atelier, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnbereich. Hier lässt sich die Immobilie ganz nach den eigenen Vorstellungen erweitern und an persönliche Bedürfnisse anpassen. Vor dem Haus sorgt eine großzügige Doppelgarage mit mehreren Außenstellplätzen für komfortables Parken und kurze Wege. Außerdem bietet der Garten einen herrlichen Ausblick über die umliegende Landschaft.

Insgesamt präsentiert sich das Haus als solide, vielseitig nutzbare Immobilie, die mit ihrer ruhigen Lage, dem großzügigen Raumangebot und ihren Entwicklungsmöglichkeiten überzeugt.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger



VON POLL  
REAL ESTATE

Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Detalhes do equipamento

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* großes Wohn-/Esszimmer
- \* Küche
- \* Elternzimmer
- \* Gästezimmer
- \* Hauswirtschafstraum
- \* 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.

Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Outras informações

### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25093063 - 95473 Creußen – Creussen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)