

Pegnitz

Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage von Pegnitz

Número de propiedad: 26093060



**PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 165 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 620 m²**

Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

De un vistazo

Número de propiedad	26093060
Superficie habitable	ca. 165 m ²
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1930

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 95 m ²
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	05.06.2036	Demanda de energía final	234.50 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1930

Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

La propiedad



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



Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

La propiedad



Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

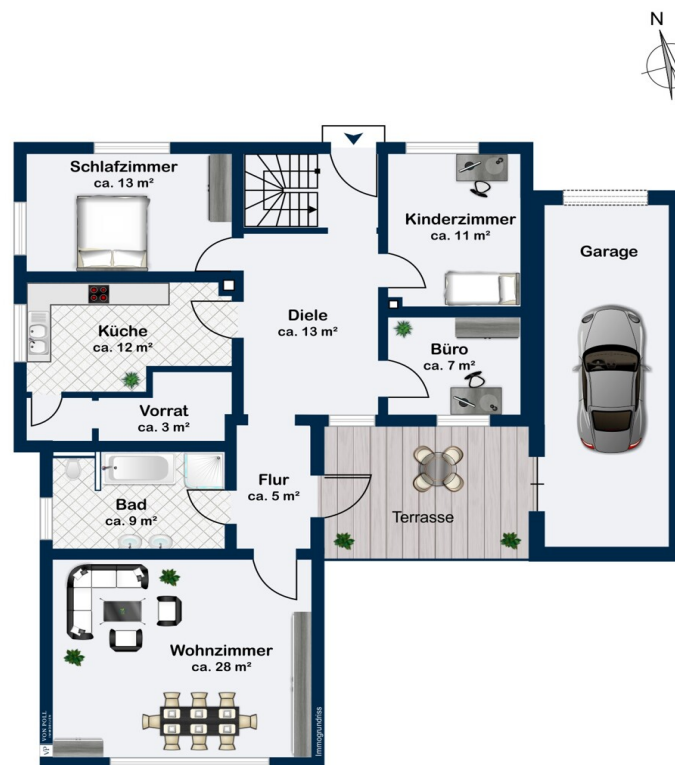
La propiedad



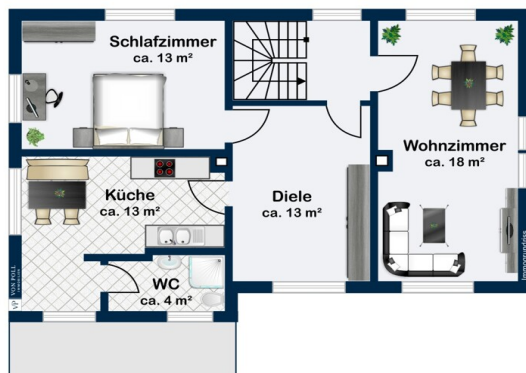
Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater
✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 848

Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

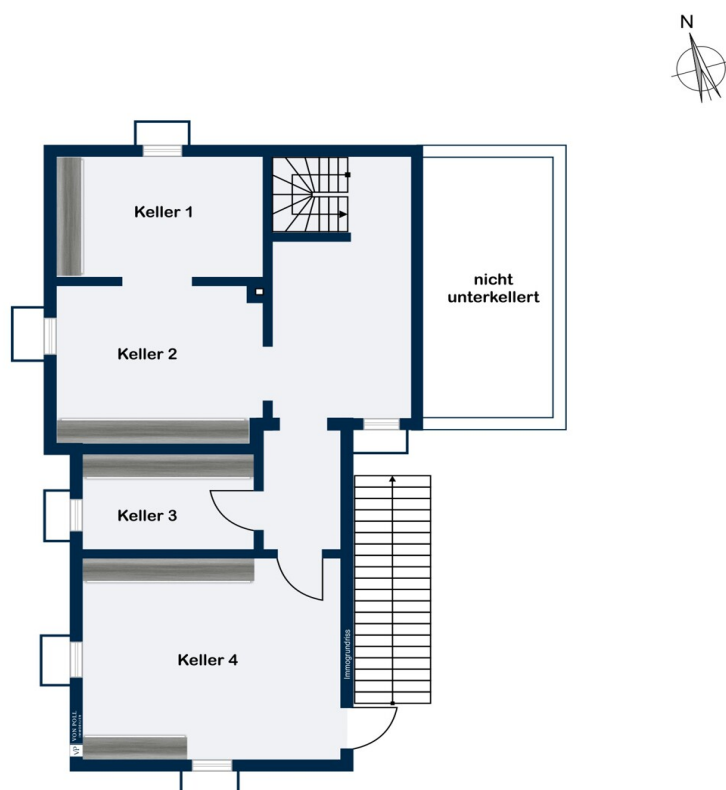
Planos de planta



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26093060 - 91257 Pegnitz

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com