

Creußen - Creussen

Großzügiges Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage in Creußen

Codice oggetto: 26093022



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 730 m²

Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

- **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: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093022
Superficie netta	ca. 200 m ²
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1974

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 200 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale pesante	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	19.09.2032	Consumo energetico	148.40 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

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: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

La proprietà



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone, a tablet, and a laptop displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a solid blue color.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

La proprietà



Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

La proprietà



Erwin Eberhardt

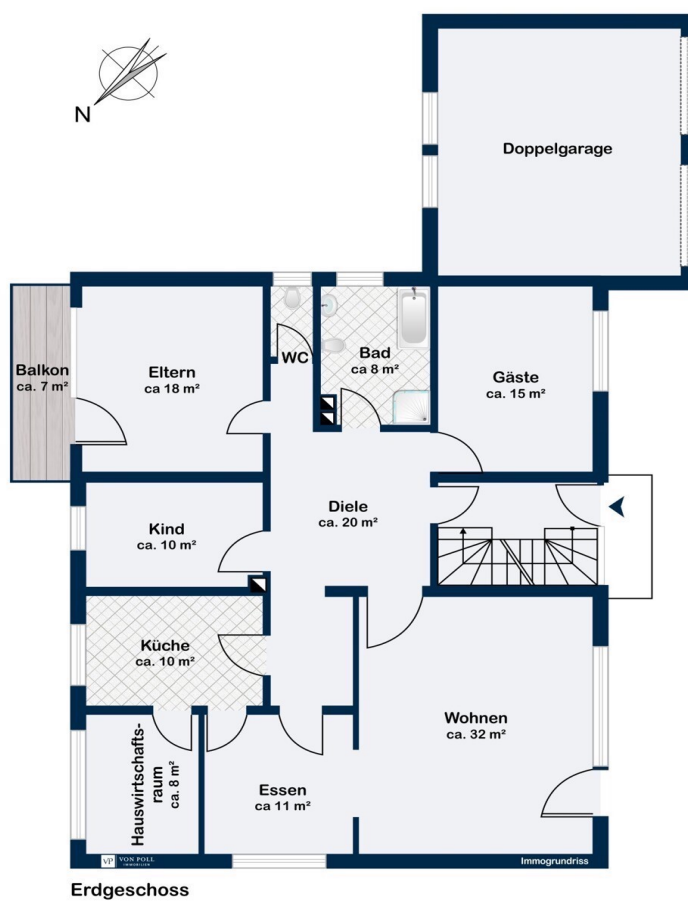
Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

☎ 0921 - 73 01 848

Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

Planimetrie



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: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger und beehrter 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 m² Wohnfläche und einem etwa 730 m² 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 Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01

848 oder per E-Mail unter erwin.eberhardt@von-poll.com.

Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

Dettagli dei servizi

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- * großes Wohn-/Esszimmer
- * Küche
- * Elternzimmer
- * Gästezimmer
- * Hauswirtschaftsraum
- * 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.

Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

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 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.

Codice oggetto: 26093022 - 95473 Creußen - Creussen

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