

Pegnitz

Attraktives Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Pegnitz

Número da propriedade: 26093038



PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 540 m²

Número da propriedade: 26093038 - 91257 Pegnitz

- **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: 26093038 - 91257 Pegnitz

Numa vista geral

Número da propriedade	26093038
Área	ca. 180 m ²
Quartos	8
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1937

Preço de compra	395.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Área útil	ca. 70 m ²
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 26093038 - 91257 Pegnitz

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás natural pesado	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	17.03.2036	Procura final de energia	449.20 kWh/m²a
		Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1937

Número da propriedade: 26093038 - 91257 Pegnitz

O imóvel



Número da propriedade: 26093038 - 91257 Pegnitz

O imóvel



Número da propriedade: 26093038 - 91257 Pegnitz

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 | www.von-poll.com/bayreuth

Número da propriedade: 26093038 - 91257 Pegnitz

O imóvel



Número da propriedade: 26093038 - 91257 Pegnitz

O imóvel



Número da propriedade: 26093038 - 91257 Pegnitz

O imóvel

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a tablet show the company's website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo at the top. Below the logo, the text reads: "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website address "www.von-poll.com" is listed.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26093038 - 91257 Pegnitz

O imóvel



Número da propriedade: 26093038 - 91257 Pegnitz

O imóvel



Número da propriedade: 26093038 - 91257 Pegnitz

O imóvel



Erwin Eberhardt

Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

☎ 0921 - 73 01 848

Número da propriedade: 26093038 - 91257 Pegnitz

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: 26093038 - 91257 Pegnitz

Uma primeira impressão

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Pegnitz bietet Kapitalanlegern eine seltene Gelegenheit: Eine vollständig vermietete Immobilie, die ab dem ersten Tag stabile Cashflows generiert und somit maximale Planungssicherheit schafft.

Das Objekt überzeugt durch seine klare Struktur, die effiziente Grundrissgestaltung und die nachhaltig hohe Vermietbarkeit aller Einheiten. Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss befinden sich jeweils großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 65 m² Wohnfläche, die durch ihre funktionale Aufteilung bei Mietern besonders gefragt sind. Ergänzt wird das Angebot durch eine charmante 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 50 m² Wohnfläche, die das Nutzungskonzept sinnvoll abrundet und unterschiedliche Mietergruppen anspricht.

Der ausgewogene Wohnungsmix sorgt für eine breit gestreute und stabile Mieterstruktur – ein entscheidender Vorteil für ein risikoarmes und langfristig planbares Investment.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Lage: Mitten in Pegnitz gelegen profitieren die Mieter von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Diese Kombination aus Infrastruktur und Wohnqualität sichert eine dauerhaft hohe Nachfrage und unterstützt eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Für Investoren bedeutet dies ein Objekt mit geringen Leerstandsrisiken, soliden und laufenden Mieteinnahmen sowie einer stabilen Wertentwicklung. Damit eignet sich die Immobilie ideal als strategische Kapitalanlage mit verlässlichem Ertragspotenzial und langfristiger Perspektive.

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: 26093038 - 91257 Pegnitz

Detalhes do equipamento

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschosswohnung:

- * Wohnzimmer
- * Küche mit Küchenzeile
- * Schlafzimmer
- * Gästezimmer
- * Badezimmer mit Wanne & WC

Obergeschosswohnung:

- * Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- * Küche mit Küchenzeile
- * Schlafzimmer
- * Gästezimmer
- * Badezimmer mit Wanne & WC

Dachgeschosswohnung:

- * Wohnzimmer
- * Küche mit Küchenzeile
- * Schlafzimmer
- * Gästezimmer
- * Badezimmer mit Wanne & WC

Kellergeschoss

- * drei Kellerräume
- * Waschküche mit Zugang zum Garten

Ausstattung:

- * geschützter Gartenbereich
- * Kfz-Garage und Kfz-Stellplätze
- * Gas-Zentralheizung (Austausch 2015)

Número da propriedade: 26093038 - 91257 Pegnitz

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 26093038 - 91257 Pegnitz

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 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 da propriedade: 26093038 - 91257 Pegnitz

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