

Pegnitz

# Einfamilienhaus in attraktiver Wohnlage in Pegnitz

Objektnummer: 24093027



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.070 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24093027	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1969		

Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	03.03.2033	Endenergiebedarf	175.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz**

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1969 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver Wohnlage der Stadt Pegnitz im Landkreis Bayreuth. Das Wohnhaus bietet auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für die Familie. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, eine Küche mit Speise, ein Arbeitszimmer, ein separates Zimmer im Eingangsbereich und ein Gäste-WC. Der Zugang zum großzügigen Balkon ist vom Wohn-/Esszimmer als auch von der Diele möglich. Über eine Holzterasse gelangt man in das Dachgeschoss, welches über ein Elternschlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer Eltern mit Badewanne/Dusche/WC, ein Badezimmer Kinder mit Badewanne/WC und ein Gästezimmer verfügt. Im Dachboden ist zusätzlicher Stauraum vorhanden. Im Untergeschoss befinden sich die Schwimmhalle mit Sauna/Dusche, ein Vorratsraum, ein Hobbyraum, ein Heizungsraum und eine Kfz-Garage. Der Zugang zur Gartenterrasse ist über die Schwimmhalle als auch vom Hobbyraum möglich. Auf dem insgesamt ca. 1.070 m<sup>2</sup> großem Grundstück befinden sich ein großer Gartenbereich mit einem herrlichen Blick über Pegnitz. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf ca. 290 m<sup>2</sup>. Das Einfamilienhaus besitzt eine Gas-Zentralheizung.

Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* großzügiges Wohn-/Esszimmer
- \* Küche mit Speise
- \* Arbeitszimmer
- \* separates Zimmer im Eingangsbereich
- \* Gäste-WC
- \* Zugang zum großzügigen Balkon

Dachgeschoss:

- \* Elternschlafzimmer mit Ankleide
- \* zwei Kinderzimmer
- \* ein Badezimmer Eltern mit Badewanne/Dusche/WC
- \* ein Badezimmer Kinder mit Badewanne/WC
- \* ein Gästezimmer
- \* zusätzlicher Stauraum im oberen Dachboden

Untergeschoss:

- \* Schwimmhalle mit Sauna/Dusche
- \* Vorratsraum
- \* Hobbyraum
- \* Heizungsraum
- \* Kfz-Garage
- \* Zugang zur Gartenterrasse

Ausstattung:

- \* großer Gartenbereich mit herrlichen Blick über Pegnitz
- \* Gas-Zentralheizung

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter der Mobil-Nr. 0160 2003006.

**Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz**

## Alles zum Standort

Die Stadt Pegnitz mit über 13.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis Bayreuth und bietet alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die Versorgung mit Allgemeinärzten, Fachärzten, mehreren Kindergärten und alle Schularten an. Durch die gute Anbindung zur Autobahn A9 ist die Stadt Bayreuth in ca. 25 Minuten und die Stadt Nürnberg in ca. 45 Minuten Fahrzeit zu erreichen. In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie das CabrioSol Ganzjahresbad oder der Schloßberg und der Bierquellen-Wanderweg. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Umkreis von Pegnitz dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen und in die typisch fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.



Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 175.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Objektnummer: 24093027 - 91257 Pegnitz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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