Pegnitz

Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage in Pegnitz

??????? ????????: 25093033

???? ??????: 355.000 EUR • ?????????: ca. 200 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 750 m²

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

?? ??? ?????

??????? ????????	25093033
?????????	ca. 200 m²
???????	6
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	1966
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	355.000 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ?????	ca. 50 m²
??????	???????, ??????, ????????

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

?????????? ????????

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	29.08.2034

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	255.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1966

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

0921 - 73 01 848

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/bayreuth

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

??????

Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

??? ????? ????????

Das im Jahr 1966 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten Wohnlage der Stadt Pegnitz im Landkreis Bayreuth.

Das Wohnhaus bietet auf ca. 200 m² Wohnfläche genügend Platz für die Familie. Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Abstellraum, ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC und ein Gäste-WC. Der Zugang zu den Balkonen ist vom Wohn-/Esszimmer als auch von der Küche möglich.

Das Erdgeschoss verfügt über ein Arbeitszimmer, eine Küche, ein Gästezimmer, ein Badezimmer mit Badewanne & WC. Zudem sind ein Heizungsraum, zwei Kellerräume mit Sauna und zwei Kfz-Garagen vorhanden. Der direkte Zugang zur Gartenterrasse, als auch zu den Garagen, ist vom Hausflur möglich. Im Dachboden ist bei Bedarf zusätzlicher Stauraum vorhanden.

Auf dem insgesamt ca. 750 m² großem Grundstück befindet sich ein geschützter Gartenbereich mit Gartenhaus. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf ca. 250 m². Das Einfamilienhaus besitzt eine Gas-Zentralheizung.

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.

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

????????????? ??? ???????

Aufteilung der Immobilie:
Obergeschoss:
* großzügiges Wohn-/Esszimmer
* Küche
* Schlafzimmer
* Kinderzimmer
* Abstellraum
* Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC
* Gäste-WC
* Zugang zu den Balkone
Erdgeschoss:
* Arbeitszimmer
* Küche
* Gästezimmer
* Badezimmer mit Badewanne & WC
* Heizungsraum
* zwei Kellerräume mit Sauna
* zwei Kfz-Garagen
* Zugang zur Gartenterrasse & Garagen
Ausstattung:
* zusätzlicher Stauraum im Dachboden
* geschützter Gartenbereich mit Gartenhaus
* Gas-Zentralheizung
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.

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 255.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 25093033 - 91257 Pegnitz

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com