

Pegnitz

# Anwesen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bei Pegnitz

????????? ??????????: 25093002



???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 500 m<sup>2</sup> • ??????????: 15 • ??????? ??: 2.000 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

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

???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25093002	????? ???????	695.000 EUR
????????????	ca. 500 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????????	15		
????? ??????????????	1938	????????????????????	ca. 200 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	03.10.2028	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	154.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	E
		????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1938
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 IN THE WORLD

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

???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

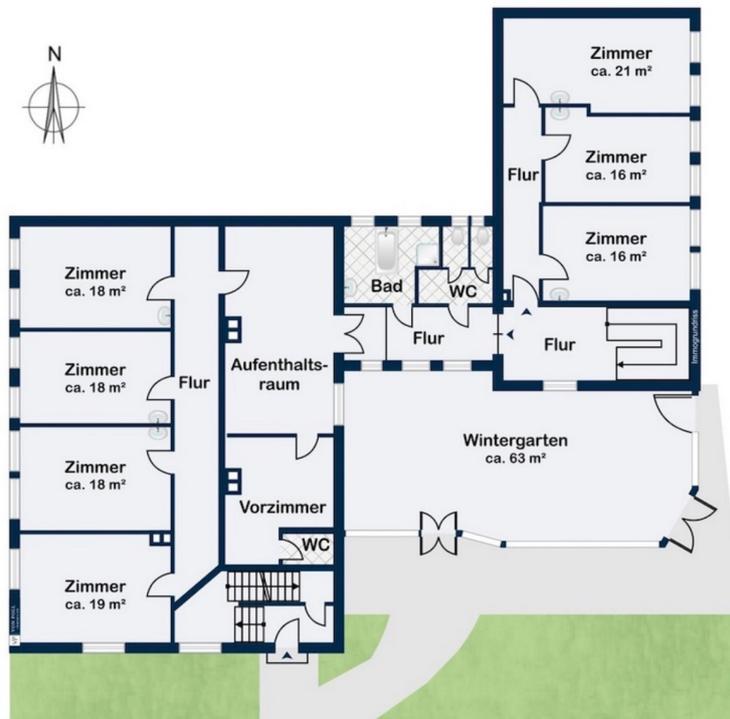
???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

?? ?????????



???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

???????



Erdgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

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

Das im Jahr 1938 in massiver Bauweise errichtete Anwesen befindet sich in einem Ortsteil der Stadt Pegnitz im Landkreis Bayreuth.

Das Erdgeschoss bietet durch Umbau variable Raumgrößen, die sich ideal an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lassen, Ob großzügige Büros, helle Ateliers oder gemütliche Wohnbereiche. Sie möchten eine Praxis, Gastronomie, oder Pension mit Kaffee, Ausstellung und Kunst präsentieren. Vieles ist möglich.

Das Haus wurde als Schule gebaut und ist zuletzt als Pflegeheim genutzt worden. Der herrliche Garten mit altem Baumbestand und einem idyllischen Fischteich bietet Ihnen eine Oase der Ruhe. Die Lage ist ideal: Sie haben eine hervorragende Anbindung an die Autobahn A9, die nur 3 km entfernt ist.

Auf dem insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup> großem Grundstück befindet sich ein großes Hauptgebäude und ein Nebengebäude. Diese wurden durch einen Wintergarten im Jahr 2011 miteinander verbunden. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf ca. 700 m<sup>2</sup>. Das Haus besitzt eine Öl-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](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

???????? ??????????: 25093002 - 91257 Pegnitz

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

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* mehrere Einzelzimmer
- \* Aufenthaltsraum
- \* Badezimmer mit Dusche & WC
- \* großer Wintergarten

Obergeschoss:

- \* Wohnräume

Dachgeschoss

- \* Wohnräume

Ausstattung:

- \* Grünland
- \* Öl-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](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

??????? ???????: 25093002 - 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.

??????? ???????: 25093002 - 91257 Pegnitz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.10.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 154.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

#### 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.

???????? ??????????: 25093002 - 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](http://www.von-poll.com)