

Pegnitz

# Anwesen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bei Pegnitz

Objektnummer: 25093002



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

**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 500 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 2.000 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

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

Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25093002	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 500 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	15		
Baujahr	1938		
		Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.10.2028

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	154.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a desktop monitor and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website. A larger smartphone in the foreground shows a white speech bubble with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code below it. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is in a large, white, serif font. Below it, in a smaller white font, is the text 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.



Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Die Immobilie

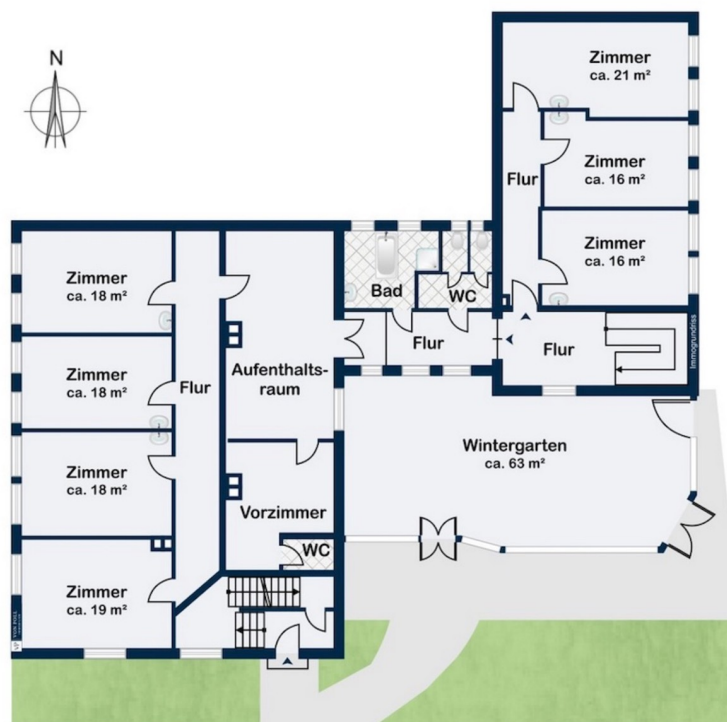


**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Grundrisse



Erdgeschoss

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



**Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz**

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1938 in massiver Bauweise errichtete Anwesen befindet sich in einem Ortsteil der Stadt Pegnitz im Landkreis Bayreuth. Die Immobilie ist im Erdgeschoss aufgeteilt in mehrere Einzelzimmer, einen Aufenthaltsraum, ein Badezimmer mit Dusche & WC und einen großen Wintergarten. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich Wohnräume. 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, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

Objektnummer: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Ausstattung und Details

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, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Objektnummer: 25093002 - 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: 25093002 - 91257 Pegnitz

## Sonstige Angaben

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.



Objektnummer: 25093002 - 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)