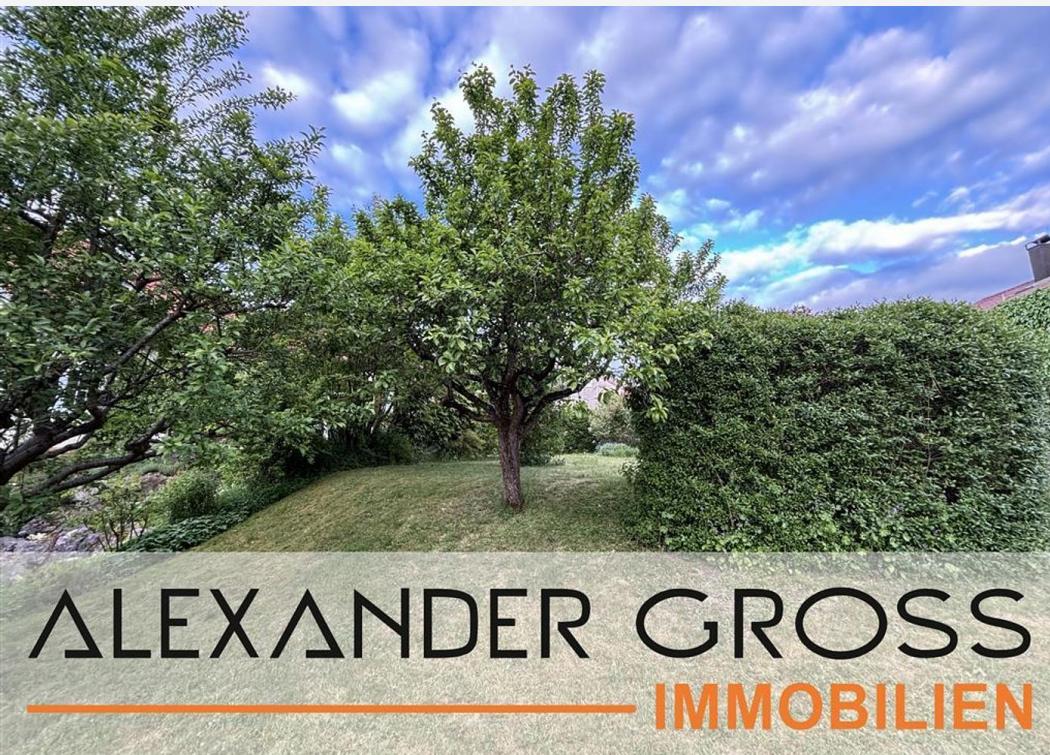




91257 Pegnitz

Attraktives modernes Wohnhaus mit separater Gewerbeeinheit oder Einliegerwohnung in ruhiger Lage



790.000 €

Kaufpreis

322 m²

Wohnfläche

1096 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer

ALEXANDER GROSS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

ALEXANDER GROSS Immobilien
GmbH

Alexander GROSS
Tel.: +49 9123 97010
info@gross-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	322 m ²
Grundstücksfläche	1.096 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	43 m ²
Kellerfläche	44 m ²
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	790.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelltdatum	30.10.2024
gültig bis	30.10.2034
Baujahr (Haus)	1998
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	17,4
Primär-Energieträger	Erdwärme
Wertklasse	A+

Zustand

Baujahr	1998
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓
Küche	
Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
Zentralheizung	✓

Bodenbelag

Fertigparkett	✓
Kunststoff	✓
Parkett	✓
Fliesen	✓

Befeuerung

Erdwärme	✓
Holz	✓

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
Süden	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Wir bitten um Verständnis, dass dieses Verkaufsexposé dazu dient, Ihnen einen ersten Eindruck zu verschaffen und gleichzeitig die Privatsphäre der Eigentümer zu wahren.

Bei ernsthaftem Interesse Ihrerseits erhalten Sie von uns selbstverständlich ausführliche Objektunterlagen mit Adresse und eine individuelle Besichtigung, die Sie sicherlich begeistern wird.



Beschreibung

Dieses moderne Wohnhaus mit einer ruhigen Gewerbeeinheit oder einer Einliegerwohnung bietet eine attraktive Kombination aus komfortablem Wohnen auf hohem Niveau und flexiblem Arbeiten oder zusätzlichem Wohnraum.

Perfekt für Familien oder Selbstständige.

Dieses auf eine besondere Art, sehr detailverliebt mit viel Raffinesse erbaute, ideal gen Süd-/Südwesten ausgerichtete Anwesen ist zeitgemäß gestaltet, mit ansprechender Architektur, hochwertigen Materialien und sehr energieeffizienten Elementen.

Die separate Gewerbeeinheit ist ideal für Selbstständige, die einen ruhigen Arbeitsplatz suchen, oder als Einliegerwohnung nutzbar für Familien, die zusätzlichen Wohnraum benötigen.

Das Haus verfügt über rd 322 Wohn - / Gewerbefläche, derzeit aufgeteilt in 185 qm Wohnfläche (inkl. Wintergarten und Terrasse) und 137 qm Gewerbefläche.

7 Zimmer, 2 Bäder, schöner, gepflegter, pflegeleichter, gewachsener Garten mit Obstbäumen, Süd-/Westterrasse, Doppelgarage, Carport, sowie 5 weiteren Stellplätzen im Freien. Eine sehr energieeffiziente Wärmepumpe mit Erdsonden, Fußbodenheizung, Kaminofen, u.v.m., um nur einige Details vorab zu nennen.

Lage

Dieses Anwesen liegt in Bayern, im Landkreis Bayreuth in einem charmanten Ortsteil der Stadt Pegnitz.

Die Gegend ist geprägt von einer idyllischen ländlichen Atmosphäre, umgeben von grünen Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln, die zum Entspannen und Naturerleben einladen.

Der Ortsteil befindet sich in der Nähe des Flusses Pegnitz, der der Region ihren Namen gibt und für eine malerische Kulisse sorgt.

Die Lage ist ruhig und friedlich, ideal für alle, die dem Trubel entfliehen möchten, aber dennoch gut an die Stadt Pegnitz angebunden. Die Autobahn A9 ist in der Nähe, sodass größere Städte wie Bayreuth oder Nürnberg schnell erreichbar sind.

Sonstige Angaben

Wir bitten um Beachtung, dass direkt an den Eigentümer gerichtete Kaufanfragen und Besichtigungen nicht erwünscht sind. Kontaktaufnahme bitte nur direkt über unser Maklerbüro.

Das Anwesen wird im Rahmen des Verkaufs in Absprache mit dem Verkäufer geräumt, möglicherweise auch teilmöbliert übergeben - je nach Ihren Wünschen. Sollte die Gewerbeeinheit als Wohneinheit genutzt werden, ist hierfür eine Nutzungsänderung zu beantragen, dies kann in Absprache mit dem Eigentümer gerne erfolgen.

Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten oder auf Bilder gezeigten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in



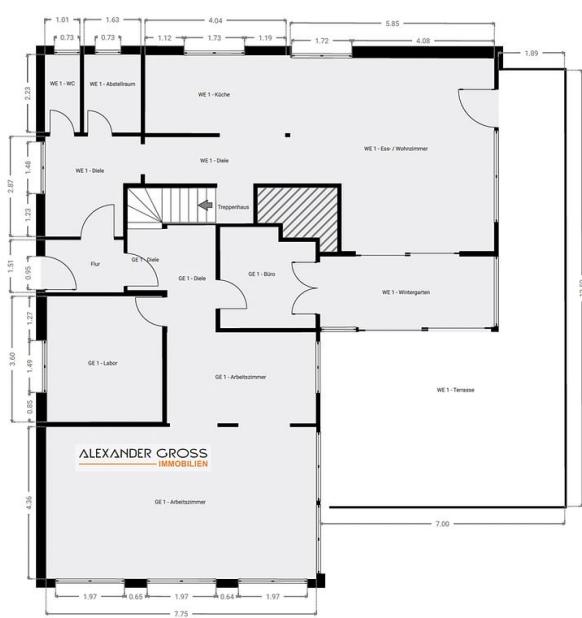
Höhe von 2,98 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.







▼ Erdgeschoss



zweckentsfremde Verwendung der Wohlfahrtsmittel⁴. Eine Maßnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Flächen- oder Meldungen, ist nicht lizenziert und verboten. Bei ggf. nicht rechtmäßigen Räumen wird das gewünschte Raummittelmotiv nach WOFIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingesenkt. Räume bzw. deren Verbündung sind nicht generell dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wölfchenfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Durchsetzung wird der 15/27-Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

▼ Dach

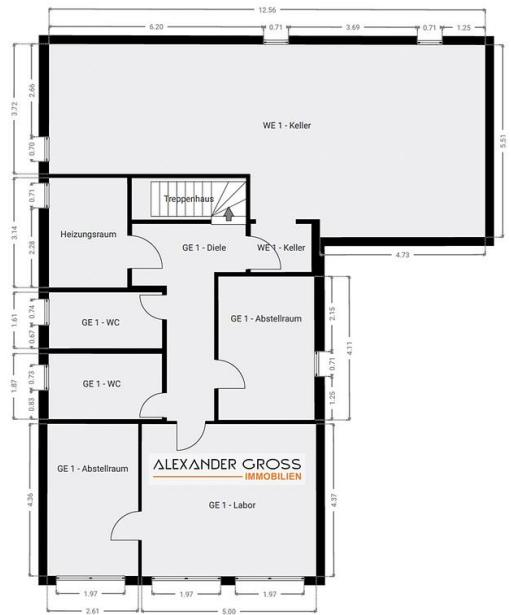


Aufzugsraum zur Verwendung der Wohnflächenberechnung: Eine Maßnahmen für weitere Zwecke, insbesondere weitere Plattenbauten oder Mietshäusern, ist nicht erlaubt. Bei ggf. nicht rechtmäßigen Räumen wird das gewünschte Raummaßstab nach WOFV bzw. zweier Berechnungsverordnung verwandelt.

Ausstattungsbüro wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lebbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingesenkt. Räume bzw. deren Verbündung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufzugsmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IS-T-Zustand zum Zeitpunkt des Aufnahmes.

▼ 1. Untergeschoß



Aufmaßkürze zur Verdeutlichung der Wohnflächeberechnung. Eine Maßnahmen für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei geringer rechtswirksamen Räumen wird das gewünschte Raummittel mit nach Woch/ bzw. Zwölfer-Berechnungsverordnung verwendet.

Ausgangsstellung wie Tiere, Fenster etc. sind nur der besseren Lebendigkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingesenkt. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generell dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns finden im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.