



91284 Neuhaus an der Pegnitz / Krottensee

Vielseitige Ruheoase in grüner Lage!



www.von-poll.com

248.000 €

Kaufpreis

123 m²

Wohnfläche

100 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Matthias Gebhardt
 (Immobilienfachwirt (IHK) ,
 Geprüfter freier Sachverständiger
 für Immobilienbewertung
 (PersCert®))

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123 m ²
Nutzfläche	54 m ²
Grundstücksfläche	100 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1996
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	248.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.06.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1996
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	79.50
Primär-Energieträger	OEL



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Kunststoff	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Wunderschöne, ruhige Lage
- Nahe der Autobahnanbindung A9 Bayreuth / Nürnberg
- Garage zum Parken oder zur Abstellmöglichkeit von Gartenwerkzeug
- Doppelte, schallschutzisolierte Verglasung
- Bodentiefes Fenster mit französischem Balkon im Schlafzimmer
- Rollläden an den Fenstern
- Neuwertige, schallschutzisolierte Kunststofffenster
- Fenstersprossen innenliegend im Glas
- Vollunterkellert



Beschreibung

Sie wünschen sich Platz für die gesamte Familie? Sie suchen ein Eigenheim, in welchem Sie nicht nur wohnen, sondern auch arbeiten können? Kurze Wege in einer ruhigen Lage ist hierfür die Grundvoraussetzung?

Dann möchten wir Ihnen jetzt Ihr zukünftiges, neues Zuhause vorstellen!

Das besondere und ruhig gelegene Reihenhaus mit einer kleinen, gemütlichen Garten-, Terrassenfläche wurde 1996 in Massivbauweise errichtet und mit sehr viel Liebe zum Detail stetig modernisiert.

Durch den überdachten, sehr einladenden Eingangsbereich mit schöner, offener Diele gelangen Sie in die verschiedensten Wohnbereiche des Hauses. Im Erdgeschoss findet man zum einen den Wohn-, und Essbereich, zum anderen die mit in den Grundriss perfekt integrierte Aufteilung der Küche. Durch die helle Fensterfront erstrahlt der Wohn-, und Essbereich sehr lichtdurchflutet und bietet Ihnen und Ihrer ganzen Familie viel Platz zum Wohlfühlen. Die schöne Terrasse, lädt nach einem anstrengenden Tag bei einem Glas Wein zum Entspannen und Verweilen ein.

Die Küche im Erdgeschoss hat ebenfalls eine perfekte Größe und ist schön in das Erdgeschoss integriert. Somit kann man hier ganz wunderbar für die ganze Familie Backen und Kochen. Ganz dem Motto: "Einziehen und Wohlfühlen". Ebenfalls auf dieser Etage ist ein modern gestaltetes Gäste-WC mit Waschbecken und ein Abstellraum.

Über die Holztreppe, erreichen Sie die Endetage. Hier stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur freien Verfügung. Schlaf-, Kinder-, oder Gästezimmer lassen sich hier perfekt einrichten. Das zeitlose Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem modernen WC und einem Waschbecken.

Das Kellergeschoss bietet Ihnen sehr viel Lager-, und Stauraum. Ein Hobbykeller ist hier perfekt als Hobby-, oder Partyraum geeignet. Im Heizungsraum bzw. Waschkraum befindet sich der Waschmaschinenanschluss und es ist reichlich Platz für einen Trockner. Ein Lagerraum für Konserven und Vorräte rundet dieses einmalige Angebot ab.

Für Ihren PKW steht eine perfekt angrenzende Garage am Haus zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Sehr gerne überzeugen wir Sie in einem Besichtigungstermin über all die Vorzüge dieser besonderen Immobilie!

Lage

Sie wollen auf die Möglichkeiten einer Kleinstadt nicht verzichten? Sie suchen eine ruhige, erholsame Lage in Mitten von grüner Natur? Dann sind Sie hier genau richtig!

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bahn und PKW in die Metropolregion Nürnberg/Bayreuth an. Dies ist besonders für Berufspendler von sehr großem Vorteil.

Mit dem Bahnanschluss sind Sie in ca. 29 Min in Nürnberg. Über den Autobahnanschluss A9 sind es ca. 45 Min Fahrzeit. Auch die Städte Pegnitz und Bayreuth sind in ca. 23 -37 Min für Sie erreichbar.

Neuhaus an der Pegnitz umgibt ein beliebtes Naherholungsgebiet. Hier können Bewohner entspannte Spaziergänge und Aktivitäten wie Radfahren, Klettern und Wandern im Grünen



genießen.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu kleinen Geschäften, prägen Neuhaus und bieten eine breite Palette von Waren und Dienstleistungen in direkter Nachbarschaft an.

Auch befindet sich in Neuhaus an der Pegnitz eine Grund-, Volksschule und ein Kindergarten. In Pegnitz nur wenige Fahrminuten entfernt, befindet sich die Realschule und das Gymnasium.

Gemütliche Gaststätten sind ebenfalls direkt fußläufig zu erreichen, und laden zum Ausklang eines Tages ein. Hier können Sie Ihren Alltag mit der gesamten Familie in vollen Zügen genießen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 79.50 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

















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?

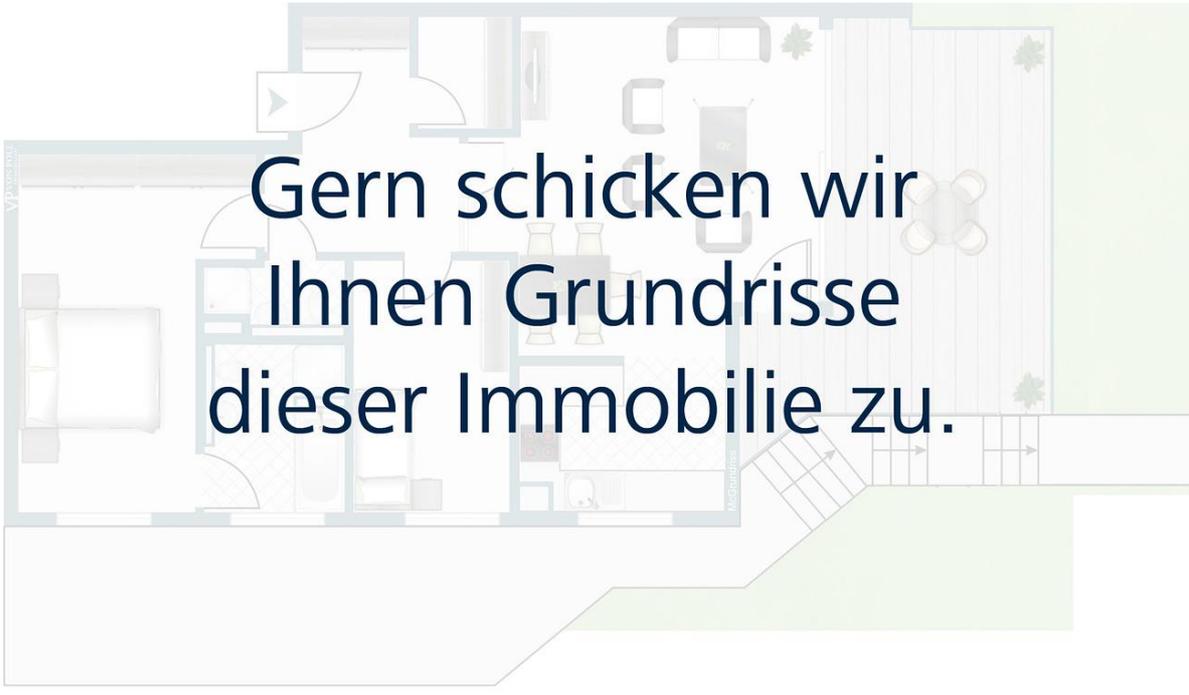
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

T.: 09131 - 82 89 00 0

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | erlangen@von-poll.com



www.von-poll.com/erlangen



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen

