

## Attraktives modernes Wohnhaus mit separater Gewerbeeinheit oder Einliegerwohnung in ruhiger Lage



**Einfamilienhaus**

91257 Pegnitz

**Kaufpreis: 765.000,00 €**

## Objektdaten

### Adresse

Objekt-Nummer	1212041 (1/123)
PLZ Ort	91257 Pegnitz

### Eckdaten

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Objektzustand	gepflegt
Baujahr	1998
Anzahl Etagen	3

### Flächen & Raumaufteilung

Wohnfläche (ca.)	322 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.096 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Speisekammer	Ja
Abstellraum	Ja
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Terrassen	1

### Ausstattung

Küche	Einbauküche offene Küche
Bad	Dusche Fenster

	Badewanne Bad/WC getrennt Gäste-WC
Wasch-/Trockenraum	Ja
Keller	Ja
Dachboden	Ausgebaut
Böden	Fertigparkett Fliesen Kunststoff Parkett
Garten	Gemeinsame Nutzung
Wintergarten	Ja
<b>Parkflächen</b>	
Stellplatzanzahl	2
Garage	
<b>Preise</b>	
Kaufpreis	765.000,00 €
Provisionspflichtig	Ja
Provision	2,98 % Käuferprovision (inkl. 19 % Mehrwertsteuer)
<b>Energie &amp; Versorgung</b>	
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme Holz
Energieausweis	Energieausweis liegt vor
Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Wohngebäude	Ja
Ausstelldatum	30.10.2024

<b>Gültig bis</b>	30.10.2034
<b>Endenergieverbrauch</b>	17,4 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A+
<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	1998
<b>Primärenergieträger</b>	Erdwärme

## Objektbeschreibung

---

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.

## Lagebeschreibung

---

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.

## 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.

## 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 Bildern 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.



DIA-Zert-Logo\_gross-immo

▼ Erdgeschoss



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechteckigen Räumen wird das gewichtete Raummittellmaß nach IfU/PV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.  
Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

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

grundriss\_erdgeschoss\_int



## Kontaktdaten

---

Herr Alexander GROSS

Telefon: +49 9123 97010

Mobil: +49 171 7422181

E-Mail: [info@gross-immo.de](mailto:info@gross-immo.de)

**ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH**

Hersbrucker Str. 23

91207 Lauf

---

Telefon: +49 9123 97010

E-Mail: [info@gross-immo.de](mailto:info@gross-immo.de)

Web: <https://www.gross-immo.de>

---

**ALEXANDER GROSS**  
**IMMOBILIEN**