Creußen – Prebitz

Einzigartiges Landhausjuwel - hochwertig kernsaniert mit Aufzug & weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 26093013



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 332 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3257 m^2

Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

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

Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26093013
Wohnfläche	ca. 332 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1922

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.02.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	86 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

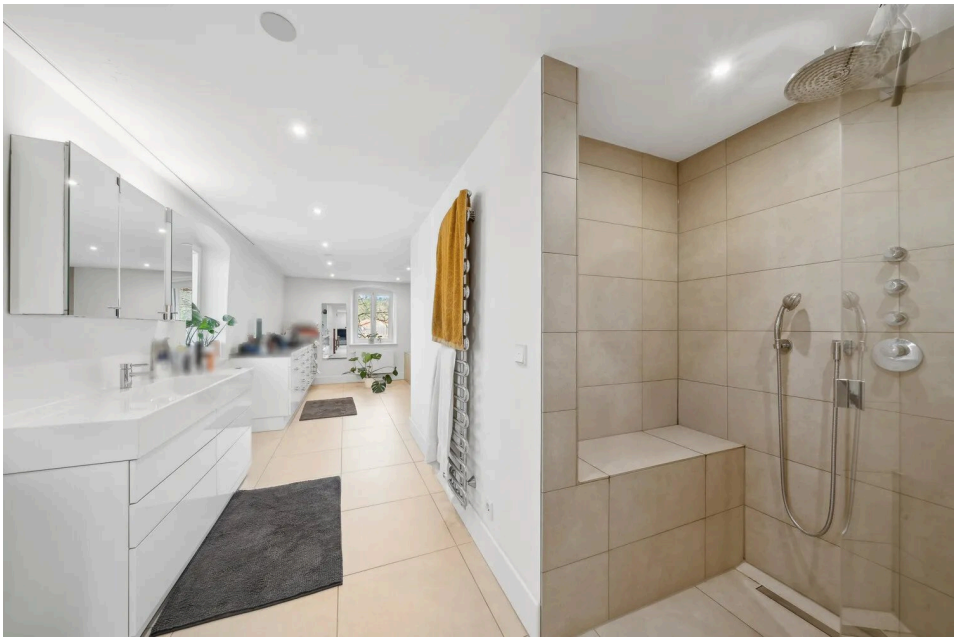
Die Immobilie





Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

T.: 0921 - 73 04 553

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth

Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

Die Immobilie



Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

Ein erster Eindruck

Exklusives Wohnen in ländlicher Idylle!

Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 3.257 m² befindet sich dieses stilvolle Landhaus aus dem Jahr 1922, das 2020/2021 mit viel Liebe zum Detail vollständig kernsaniert wurde. Traditioneller Charme verbindet sich hier mit moderner Architektur, hochwertigen Materialien und durchdachter Wohnqualität.
Mit einer Wohnfläche von rund 332 m² bietet das Anwesen großzügige Räume und lichtdurchflutete Wohnbereiche. Ein integrierter Aufzug ermöglicht komfortables und barrierearmes Wohnen über mehrere Etagen und sorgt auch langfristig für hohen Wohnkomfort.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und einem herrlichen Ausblick in die umliegende Natur. Die hochwertige Einbauküche ist modern gestaltet und mit erstklassigen Markengeräten ausgestattet – ideal für alle, die Genuss und Kochen auf höchstem Niveau schätzen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein geschmackvolles Gäste-WC, einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie einen zusätzlichen Nebenraum, der sich hervorragend als Stauraum oder Vorratsbereich eignet.

Im Obergeschoss liegt die private Wohnebene mit einem stilvollen Badezimmer inklusive Badewanne und barrierefreier Dusche sowie einem Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. In einem der Räume ist aktuell eine Sauna installiert – ideal geeignet, um hier einen privaten Wellnessbereich zu gestalten.

Ein besonderes Highlight ist das vollständig ausgebaute Dachgeschoss. Elegante Glasabtrennungen sorgen für eine offene, lichtdurchflutete Atmosphäre. Hier befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein weiteres hochwertig gestaltetes Badezimmer mit freistehender Badewanne und barrierefreier Dusche sowie ein eindrucksvoller Wohnbereich mit großer Panorama-Giebelverglasung und einem wunderschönen Blick ins Grüne.

Das weitläufige Grundstück sorgt für Privatsphäre und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Eine große Scheune mit Platz für zwei Fahrzeuge sowie umfangreichen Lagerflächen ist ebenfalls vorhanden. Zusätzlich sind dort drei Pferdeboxen installiert, wodurch sich das Anwesen auch ideal für Pferdeliebhaber oder Tierhaltung eignet. Ein traditioneller Gewölbekeller schafft optimale Bedingungen zur Lagerung von Lebensmitteln oder Wein.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, ländlichen Umgebung mit weitem Blick über die Natur und eröffnet eine hohe Lebensqualität fernab des Alltags.
Dieses außergewöhnliche Landhaus vereint historischen Charakter, moderne Ausstattung und ein eindrucksvolles Grundstück – ein echtes Unikat mit besonderem Lebensgefühl.

Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

Ausstattung und Details

* Exklusives Landhaus aus 1922, 2020/21 kernsaniert
* Wohnfläche: rund 332 m²
* Grundstück: ca. 3.257 m² in ländlicher Idylle
* Integrierter Aufzug für barrierearmes Wohnen
* Hochwertige, moderne Einbauküche mit Markengeräten
* Sauna mit Potenzial für Wellnessbereich
* Ausgebautes Dachgeschoss mit Panorama-Giebelverglasung
* Stillvolle Badezimmer mit Wannen und barrierefreien Duschen
* Freistehende Badewanne
* Weitläufiges Grundstück mit viel Raum für individuelle Gestaltung
* Große Scheune: Platz für zwei Fahrzeuge + Lagerflächen
* Drei Pferdeboxen – ideal für Tierhaltung
* Traditioneller Gewölbekeller für Wein oder Lebensmittel
* Ruhige, naturnahe Lage mit hohem Erholungswert
* Einzigartiges Zusammenspiel von historischem Charakter, moderner Ausstattung & großem Grundstück

Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, ländlicher Lage in der Gemeinde Prebitz im Landkreis Bayreuth. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern und bietet eine hohe Lebensqualität für alle, die naturnahes Wohnen und eine idyllische Umgebung schätzen.

Die Stadt Bayreuth ist mit dem Auto ca. 20 Minuten entfernt und verfügt über eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung sowie vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten. Auch die Städte Pegnitz und Creußen liegen in angenehmer Entfernung. Über die umliegenden Bundes- und Staatsstraßen sowie die nahegelegenen Autobahnen besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer gleichzeitig guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26093013 - 95473 Creußen – Prebitz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com