Creußen – Creussen

Großzügiges Stadthaus in zentraler Lage von Creußen

Objektnummer: 26093075



KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 300 m²

Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

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

Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Auf einen Blick

Objektnummer	26093075
Wohnfläche	ca. 300 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1900

Kaufpreis	435.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.09.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	260.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Die Immobilie





Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Die Immobilie





Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Die Immobilie





Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

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: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Die Immobilie





Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Die Immobilie





Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Die Immobilie





Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Die Immobilie





Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Die Immobilie





Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Die Immobilie





Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Die Immobilie





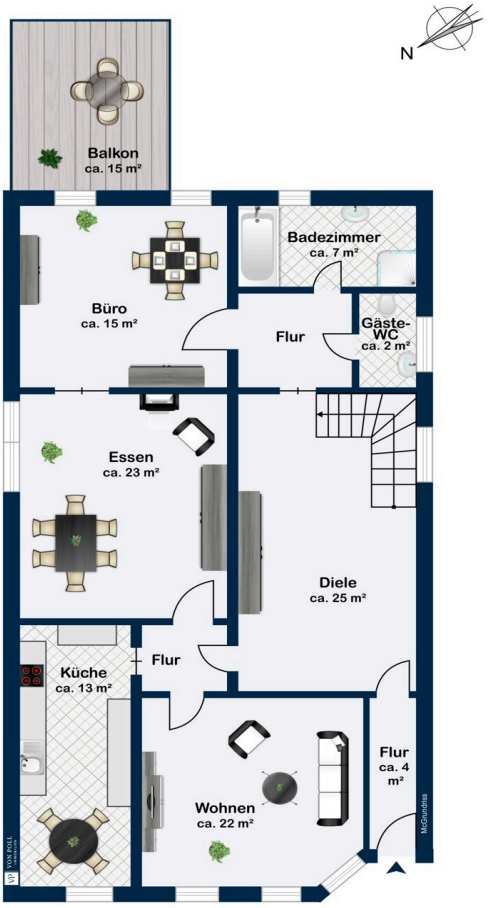
Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Die Immobilie



Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

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: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Stadthaus in zentraler Lage von Creußen überzeugt durch sein umfangreiches Raumangebot, seine vielseitige Aufteilung und die zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Die Immobilie erstreckt sich über drei Wohnetagen und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien mit erhöhtem Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, die einen einladenden ersten Eindruck vermittelt und die verschiedenen Wohnbereiche miteinander verbindet. Das Wohnzimmer bietet Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden, während das separate Esszimmer ideale Voraussetzungen für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende schafft. Die Küche ist mit einer Küchenzeile ausgestattet und bietet eine praktische Grundlage für den Alltag. Ein Büro mit direktem Zugang zum Balkon ermöglicht angenehmes Arbeiten im Homeoffice oder kann als persönlicher Rückzugsort genutzt werden. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot dieser Etage.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Wohnkonzept fort. Hier stehen Ihnen ein großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein weiteres Gästezimmer zur Verfügung. Das zusätzliche kleine Büro eignet sich hervorragend als Arbeitsplatz, Hobbyraum oder für individuelle Nutzungsideen. Ein Badezimmer mit Dusche und WC ergänzt diese Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort. Die vorhandene Raumaufteilung bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und schafft sowohl gemeinschaftliche Wohnbereiche als auch persönliche Rückzugsmöglichkeiten.

Auch das Dachgeschoss bietet ein attraktives Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsperspektiven. Neben einem weiteren Wohnzimmer befinden sich hier eine Küche mit Essbereich, ein Gästezimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum. Durch die Kombination aus Wohnbereich, Küche und Badezimmer lässt sich diese Etage flexibel gestalten und beispielsweise als zusätzlicher Familienbereich, für Gäste oder als separater Rückzugsbereich nutzen.

Im Kellergeschoss stehen ein Heizungsraum, ein Hauswirtschaftsraum sowie mehrere Kellerräume zur Verfügung. Diese bieten ausreichend Platz für Vorräte, Haushaltsgeräte und weitere Gegenstände des täglichen Lebens. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, deren Brenner im Jahr 2015 ausgetauscht wurde.

Auch der Außenbereich ergänzt die Immobilie auf angenehme Weise. Der geschützte Bereich im Freien bietet Platz zum Entspannen und Verweilen sowie für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Ein Nebengebäude erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und bietet zusätzlichen Platz. Zwei private Stellplätze sorgen darüber hinaus für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Insgesamt präsentiert sich dieses Stadthaus in zentraler Lage von Creußen als attraktive Gelegenheit für alle, die Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten. Das flexible Raumangebot bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Lebens- und Wohnkonzepte – ob als Familienhaus, für mehrere Generationen oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten. So eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten, individuelle Wohnvorstellungen zu verwirklichen und ein Zuhause ganz nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter erwin.eberhardt@von-poll.com.

Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:
Erdgeschoss:
* Eingangsbereich mit großer Diele
* Wohnzimmer
* Küche inkl. Küchenzeile
* Esszimmer
* Büro mit Zugang zum Balkon
* Badezimmer mit Wanne und Dusche
* Gäste-WC
Obergeschoss:
* großes Wohnzimmer
* Schlafzimmer
* Gästezimmer
* Badezimmer mit Dusche und WC
* kleines Büro
Dachgeschoss:
* Wohnzimmer
* Küche mit Essbereich
* Badezimmer mit Dusche und WC
* Gästezimmer
* Abstellraum
Kellergeschoss:
* Heizungsraum
* Hauswirtschaftsraum
* mehrere Kellerräume
Ausstattung:
* geschützter Außenbereich
* Nebengebäude
* zwei private Stellplätze
* Öl-Zentralheizung (Brennertausch 2015)

Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Alles zum Standort

Die über 5.000 Einwohner zählende Stadt Creußen ist eine charmante Kleinstadt im Landkreis Bayreuth. Sie bietet alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute ärztliche Versorgung mit Allgemein- und Zahnärzten. Außerdem gibt es mehrere Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße B2 sind die Stadt Pegnitz in ca. 10 Minuten und die Stadt Bayreuth in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Die Region bietet ein reichhaltiges Freizeit- und Erholungsangebot. Dazu gehören das Ganzjahresbad „CabrioSol" in Pegnitz, der Oberfränkische Jakobsweg und das Krügemuseum in Creußen. Zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten laden dazu ein, die Wander- und Radwege zu nutzen und fränkische Gemütlichkeit zu genießen.

Objektnummer: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

Sonstige Angaben

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: 26093075 - 95473 Creußen – Creussen

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