Pegnitz

Attraktives Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Pegnitz

Objektnummer: 26093104



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 540 m²

Objektnummer: 26093104 - 91257 Pegnitz

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

Objektnummer: 26093104 - 91257 Pegnitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26093104
Wohnfläche	ca. 180 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1937

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26093104 - 91257 Pegnitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	17.03.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	449.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26093104 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093104 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093104 - 91257 Pegnitz

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: 26093104 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093104 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093104 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093104 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093104 - 91257 Pegnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093104 - 91257 Pegnitz

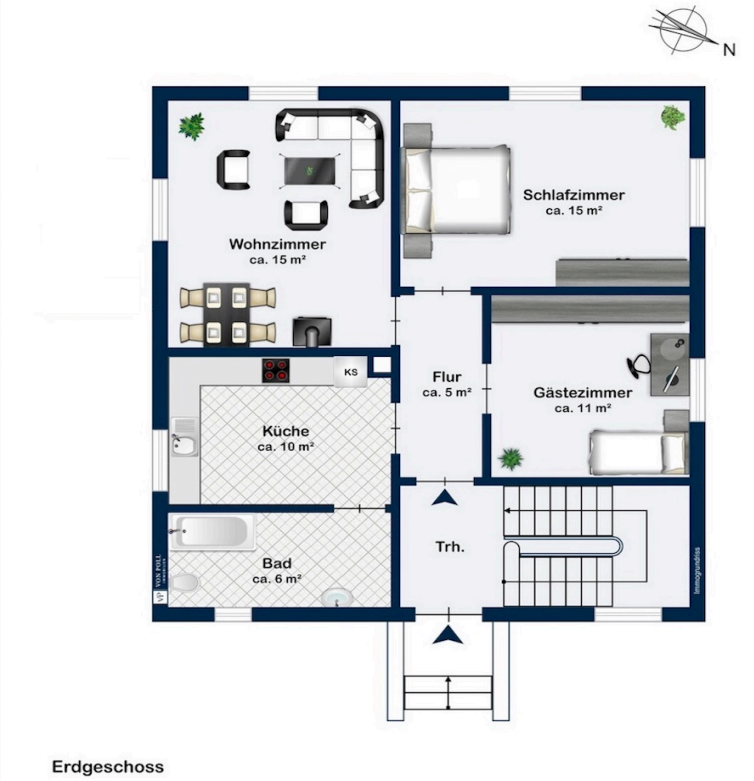
Die Immobilie





Objektnummer: 26093104 - 91257 Pegnitz

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: 26093104 - 91257 Pegnitz

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Pegnitz bietet Kapitalanlegern eine seltene Gelegenheit: Eine vollständig vermietete Immobilie, die ab dem ersten Tag stabile Cashflows generiert und somit maximale Planungssicherheit schafft.

Das Objekt überzeugt durch seine klare Struktur, die effiziente Grundrissgestaltung und die nachhaltig hohe Vermietbarkeit aller Einheiten. Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss befinden sich jeweils großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 65 m² Wohnfläche, die durch ihre funktionale Aufteilung bei Mietern besonders gefragt sind. Ergänzt wird das Angebot durch eine charmante 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 50 m² Wohnfläche, die das Nutzungskonzept sinnvoll abrundet und unterschiedliche Mietergruppen anspricht.

Der ausgewogene Wohnungsmix sorgt für eine breit gestreute und stabile Mieterstruktur – ein entscheidender Vorteil für ein risikoarmes und langfristig planbares Investment.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Lage: Mitten in Pegnitz gelegen profitieren die Mieter von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Diese Kombination aus Infrastruktur und Wohnqualität sichert eine dauerhaft hohe Nachfrage und unterstützt eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Für Investoren bedeutet dies ein Objekt mit geringen Leerstandsrisiken, soliden und laufenden Mieteinnahmen sowie einer stabilen Wertentwicklung. Damit eignet sich die Immobilie ideal als strategische Kapitalanlage mit verlässlichem Ertragspotenzial und langfristiger Perspektive.

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: 26093104 - 91257 Pegnitz

Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:
Erdgeschosswohnung:
* Wohnzimmer
* Küche mit Küchenzeile
* Schlafzimmer
* Gästezimmer
* Badezimmer mit Wanne & WC
Obergeschosswohnung:
* Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
* Küche mit Küchenzeile
* Schlafzimmer
* Gästezimmer
* Badezimmer mit Wanne & WC
Dachgeschosswohnung:
* Wohnzimmer
* Küche mit Küchenzeile
* Schlafzimmer
* Gästezimmer
* Badezimmer mit Wanne & WC
Kellergeschoss
* drei Kellerräume
* Waschküche mit Zugang zum Garten
Ausstattung:
* geschützter Gartenbereich
* Kfz-Garage und Kfz-Stellplätze
* Gas-Zentralheizung (Austausch 2015)

Objektnummer: 26093104 - 91257 Pegnitz

Alles zum Standort

Pegnitz mit über 13.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis Bayreuth und verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine umfassende medizinische Versorgung durch Allgemein- und Fachärzte, mehrere Kindertagesstätten sowie ein vollständiges schulisches Angebot machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Dank der verkehrsgünstigen Lage an der Autobahn A9 sind die Städte Bayreuth in etwa 25 Minuten und Nürnberg in rund 45 Minuten gut erreichbar, was Pegnitz auch für Berufspendler interessant macht.

Auch im Freizeit- und Erholungsbereich bietet die Region vielfältige Möglichkeiten: Das CabrioSol Ganzjahresbad, der Schloßberg sowie der Bierquellen-Wanderweg sorgen für abwechslungsreiche Aktivitäten. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Gasthäuser und Biergärten, die dazu einladen, die fränkische Landschaft bei Wanderungen und Radtouren zu genießen und die regionale Gastfreundschaft zu erleben.

Objektnummer: 26093104 - 91257 Pegnitz

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: 26093104 - 91257 Pegnitz

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