



## 91257 Pegnitz

Attraktives modernes Wohnhaus mit separater Gewerbeeinheit oder Einliegerwohnung in ruhiger Lage



**765.000 €**

Kaufpreis

**322 m²**

Wohnfläche

**1096 m²**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer

**ALEXANDER GROSS**  
IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH**

Alexander GROSS  
Tel.: +49 9123 97010  
[info@gross-immo.de](mailto:info@gross-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Wohnfläche        | 322 m²   |
| Grundstücksfläche | 1.096 m² |
| Zimmer            | 7        |
| Schlafzimmer      | 3        |
| Badezimmer        | 2        |
| Terrassen         | 1        |
| Stellplätze       | 2        |
| Einliegerwohnung  | ✓        |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1998     |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 765.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 2,98 %    |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 30.10.2024  |
| gültig bis                | 30.10.2034  |
| Baujahr (Haus)            | 1998        |
| Wertklasse                | A+          |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 17.4        |
| Primär-Energieträger      | Erdwärme    |



## Ausstattung

### Allgemein

|                      |   |
|----------------------|---|
| Gartennutzung        | ✓ |
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Wintergarten         | ✓ |
| Abstellraum          | ✓ |
| Dachboden            | ✓ |
| Gäste-WC             | ✓ |

### Bodenbelag

|               |   |
|---------------|---|
| Fliesen       | ✓ |
| Parkett       | ✓ |
| Kunststoff    | ✓ |
| Fertigparkett | ✓ |

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Fenster | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Wanne   | ✓ |

### Küche

|              |   |
|--------------|---|
| Einbauküche  | ✓ |
| offene Küche | ✓ |

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### Befeuerung

|          |   |
|----------|---|
| Holz     | ✓ |
| Erdwärme | ✓ |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur 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.



## Beschreibung

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.

## Lage

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.

## 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.







▼ 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 Raummaß nach WofIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. 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.

▼ Dach

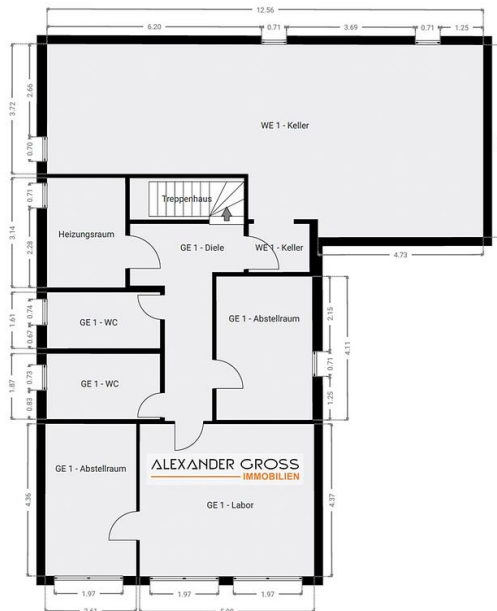


Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechteckigen Räumen wird das gewichtete Raummaß nach WofIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. 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.

▼ 1. Untergeschoss



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 Raummaß nach WofIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. 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.