

Exposé

Zweifamilienhaus in Pegnitz

Baumeister/Maurermeister Zweifamilienhaus Verkauf, Teilverkauf, Vermietung im Ganzen



Objekt-Nr. OM-327030

Zweifamilienhaus

Verkauf: **444.444 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Werner
Telefon: 0160 6161444
Mobil: 0160 6161444

91257 Pegnitz
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.014,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	12,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baumeister/Maurermeister Zweifamilienhaus - 1966 ursprünglich im Stil eines Winkelbungalows mit flachem Satteldach und Teilunterkellerung erbaut. 1992 Aufstockung nebst Umwidmung in 2 separate Wohneinheiten (2 Grundbuchblätter, je 50 % Grundstücksanteil). Das Gebäude verfügt über eine Ölheizung mit moderner Brennwerttechnik in Kombination mit einem Festbrennstoffkessel und einer Solarthermie Anlage.

Wohnung 1: EG und ein Großteil des Kellers. Ein toller Zuschnitt, der sich mit einem überschaubaren Aufwand easy an den Mainstream der heutigen Zeit anpassen lässt. Stichwort "offene Wohnküche", "modernes Badezimmer" und zudem besteht die Möglichkeit, die Wohnfläche um 2 Zimmer zu erweitern (insgesamt über 30 qm - siehe Grundrisse "Upgrade W1").

Wohnung 2: 1 Etage und Dachboden. Lichtdurchflutet, möbliert, "Maler durch" und einziehen.

Jeder Wohnung ist zudem eine Garage zugeordnet.

Ausstattung

Wohnung 1 EG: Das Highlight ist der offene Kamin im Zentrum der Wohnung (in den Heizkreislauf eingebunden). Ein großzügiges Wohnzimmer neben Esszimmer, Speis, Küche, Bad, Schlafzimmer, Ankleide, Kinderzimmer und Wintergarten runden das Ensemble ab. Im Keller befindet sich eine Sauna, eine gut sortierte Werkstatt nebst Lagerraum und insbesondere ein vielseitig nutzbarer, Hobbyraum (Souterrain - ebenerdig - ca. 33 qm).

Wohnung 2 DG: Weiße Lack "Hochglanzküche" mit Kochinsel und Dunstabzug, offenes Esszimmer (Raumteiler), offenes großes Wohnzimmer (Raumteiler), Balkon, Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, Kinderzimmer, Bad, Speis und Arbeitszimmer. Der zum Teil schon ausgebauten Dachboden bietet zudem reichlich Nutzfläche.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Verkauf, Teilverkauf, Vermietung im Ganzen (gerne mit Kaufoption)

Das Gebäude ist besonders prädestiniert für eine Nutzung als Mehrgenerationen Haus "Separat und doch in der Nähe".

Der Kaupreis versteht sich als Richtpreis bzw. Verhandlungsbasis. Die begonnenen Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten werden in Absprache mit dem Käufer finalisiert und sind zudem bereits im Richtpreis inkludiert.

Ein möglicher Teilverkauf wird, je nach WE, ebenso individuell verhandelt.

Eine Vermietung erfolgt ausschließlich im Ganzen und wird ebenso individuell verhandelt.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und für konstruktive Vorschläge bzw. Ideen habe ich ein offenes Ohr (Erstkontakt bitte ausschließlich per eMail über die Plattform oder gerne auch WhatsApp).

Lage

91257 Pegnitz, Lohesiedlung, Endgrundstück ruhige Lage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Garage W1

Exposé - Galerie



Gartentor Schmiedeeisen



vom Gartentor aus

Exposé - Galerie



Wintergarten und Brunnen



Brunnen

Exposé - Galerie



Garagentor neu



Haustür neu

Exposé - Galerie



Laube



zum Gemüsegarten

Exposé - Galerie



Beet



Ostseite

Exposé - Galerie



Unten Seitlich



Unten Frontal

Exposé - Galerie



Aufgang Natursteintreppe



Brunnen Wintergarten

Exposé - Galerie



Diele Kamin W1



Wohnzimmer W1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer W1



Esszimmer W1



Esszimmer W1

Exposé - Galerie



Küche W1

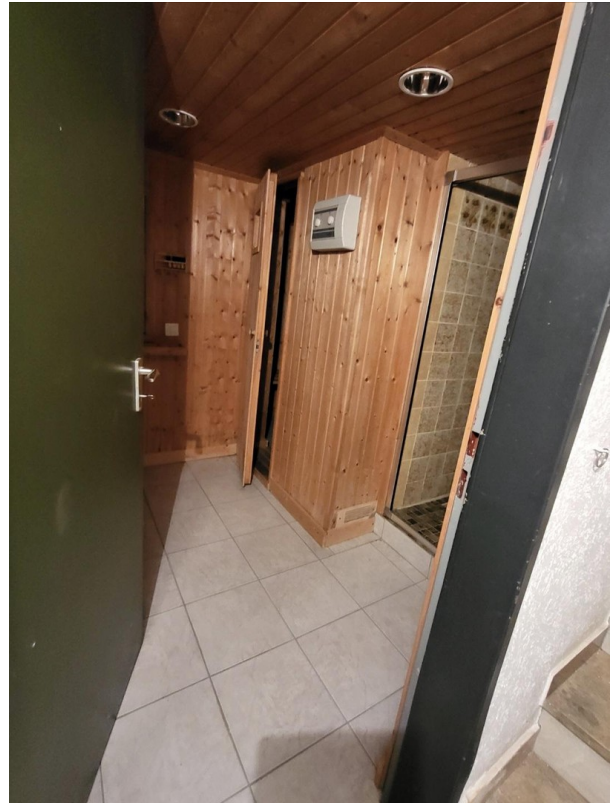


Bad W1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer W1



Sauna UG W1



Werkstatt UG W1

Exposé - Galerie



Lagerkeller UG W1



Hobbyraum UG W1 (Souterrain)

Exposé - Galerie



Heizung



Solarthermie Speicher

Exposé - Galerie



Treppenaufgang W2



Einganstür W2

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer W2



Diele W2

Exposé - Galerie



Blick vom Wz in Richtung Diele



Esszimmer W2

Exposé - Galerie



Esszimmer Küche W2



Küche W2



Diele Aufgang Dachboden W2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer W2



Wohnzimmer W2

Exposé - Galerie



Balkon W2



Gang W2



Bad W2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer W2



Schlafzimmer Ankleidezimmer W2



Diele Aufgang Dachboden W2

Exposé - Galerie



Dachboden Vorraum W2



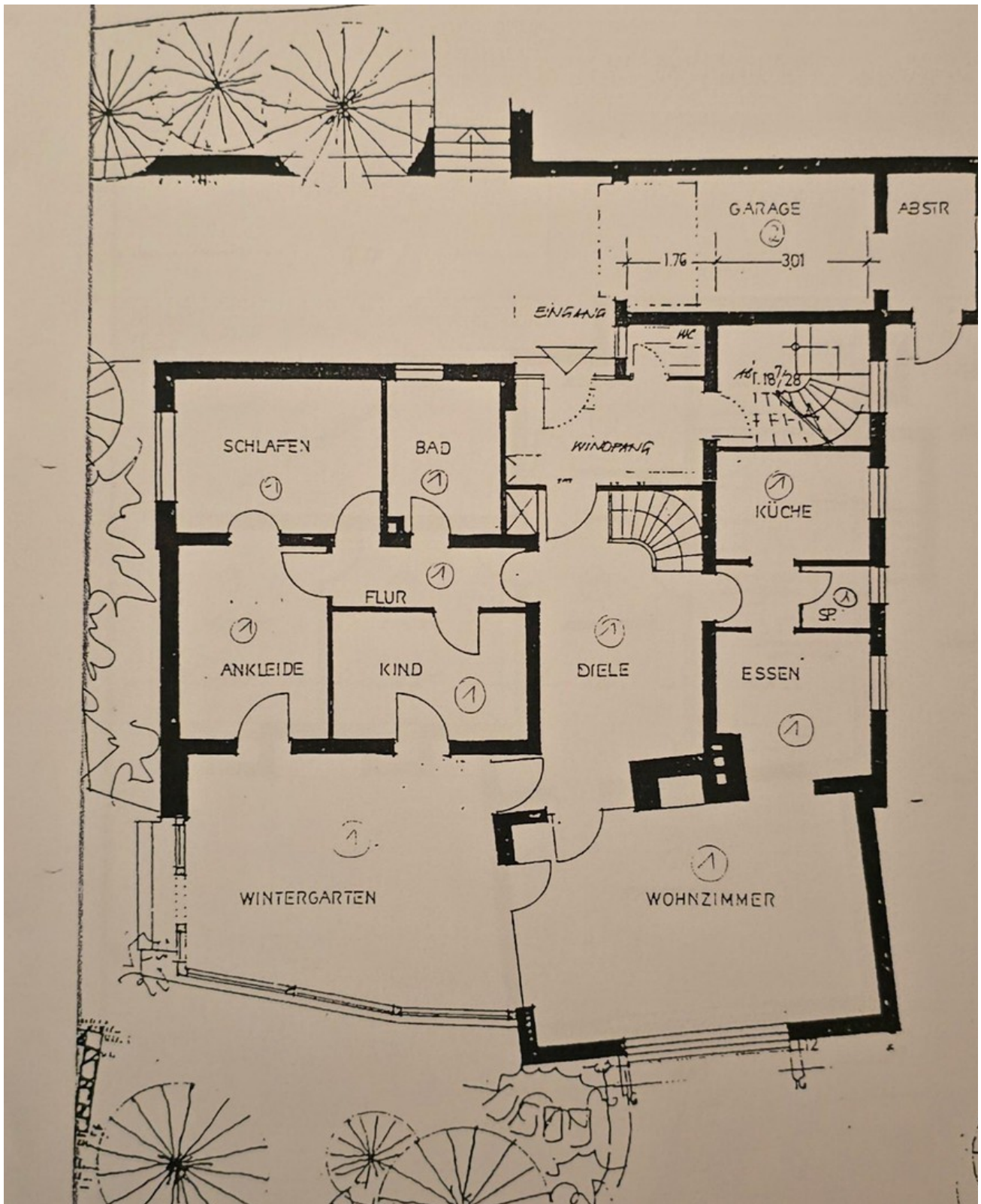
Dachboden Abstellraum 1 W2

Exposé - Galerie



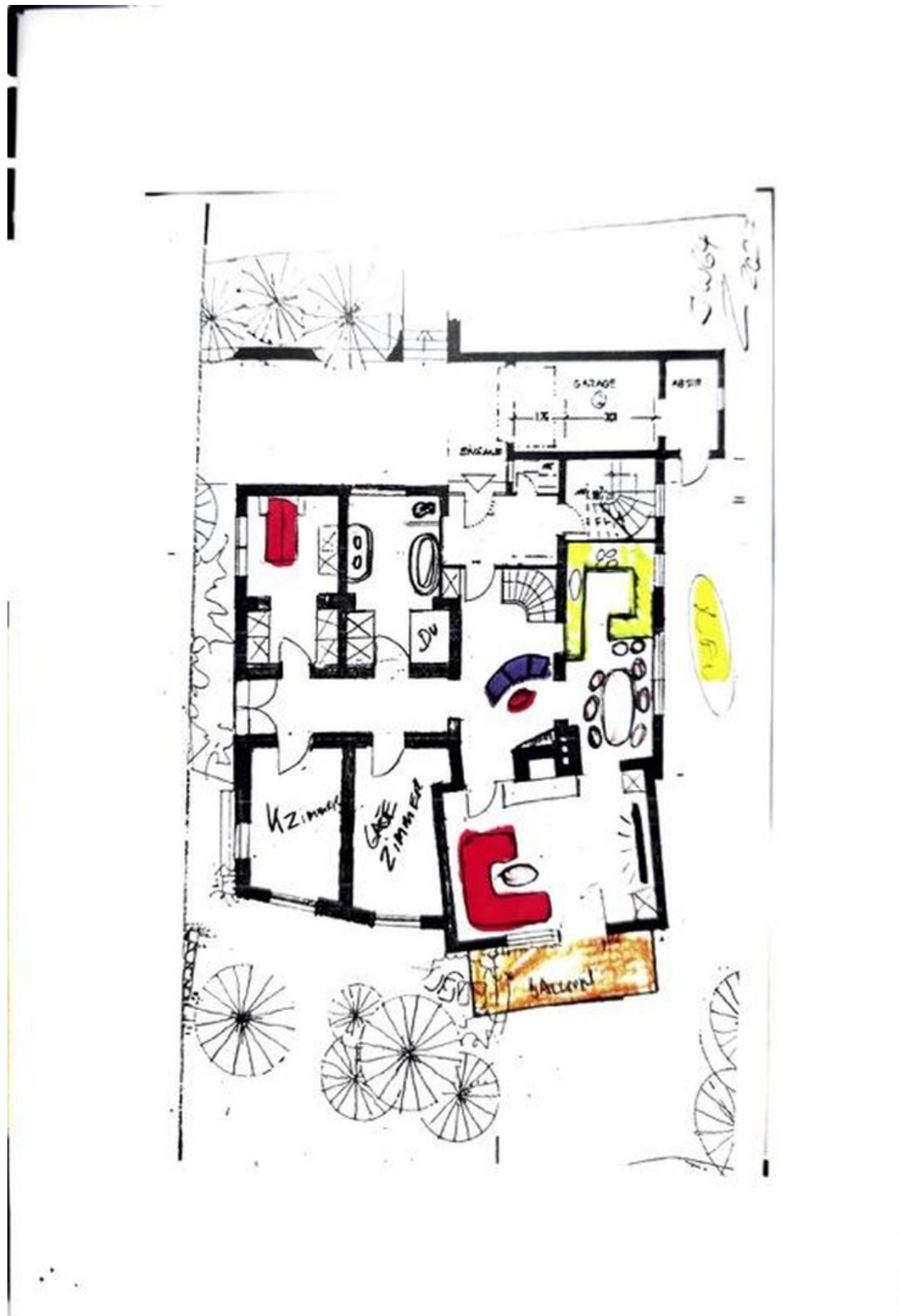
Dachboden Abstellraum 2 W2

Exposé - Grundrisse



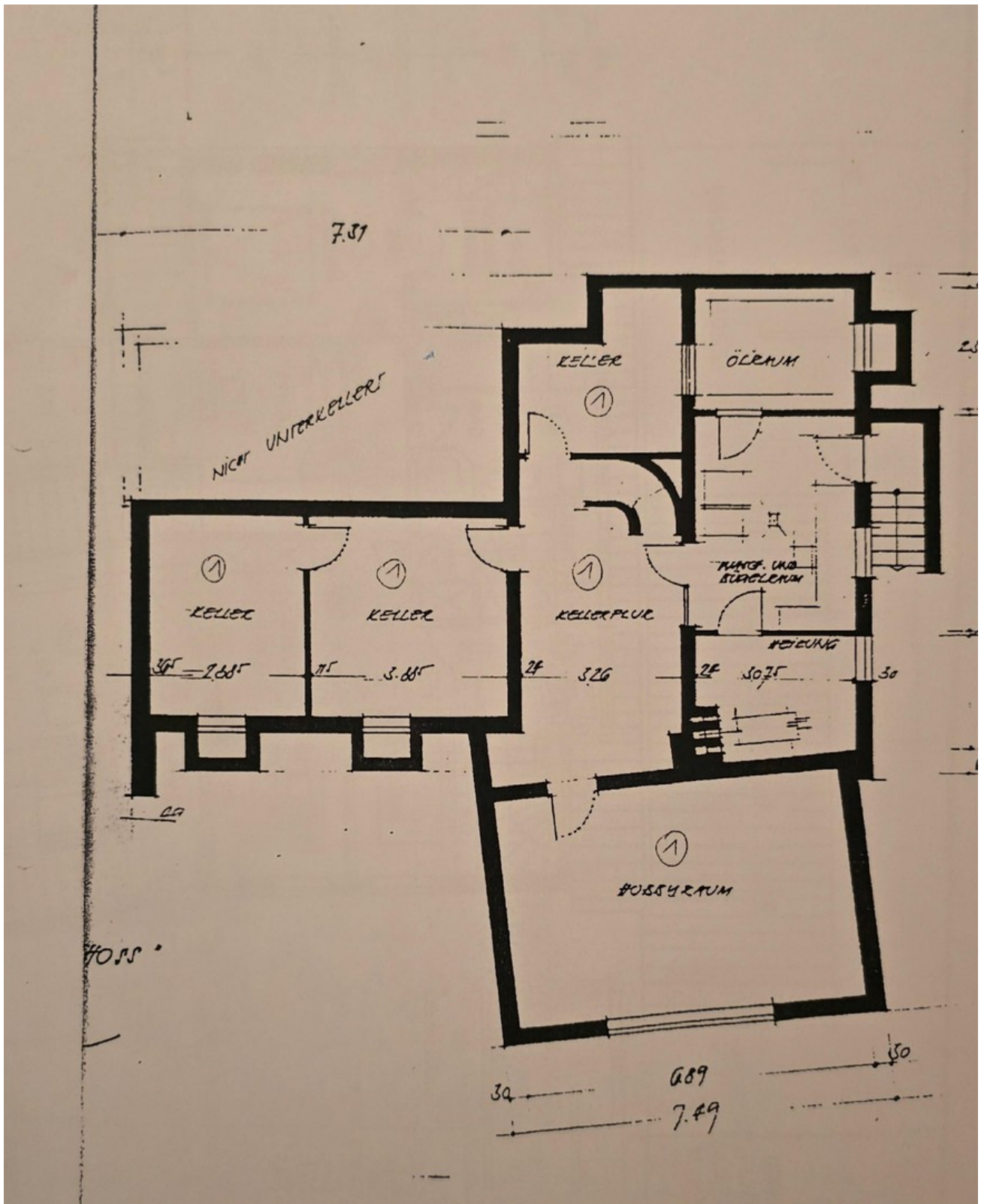
Wohnung 1

Exposé - Grundrisse



Upgrade W1 mgl. Grundriss

Exposé - Grundrisse

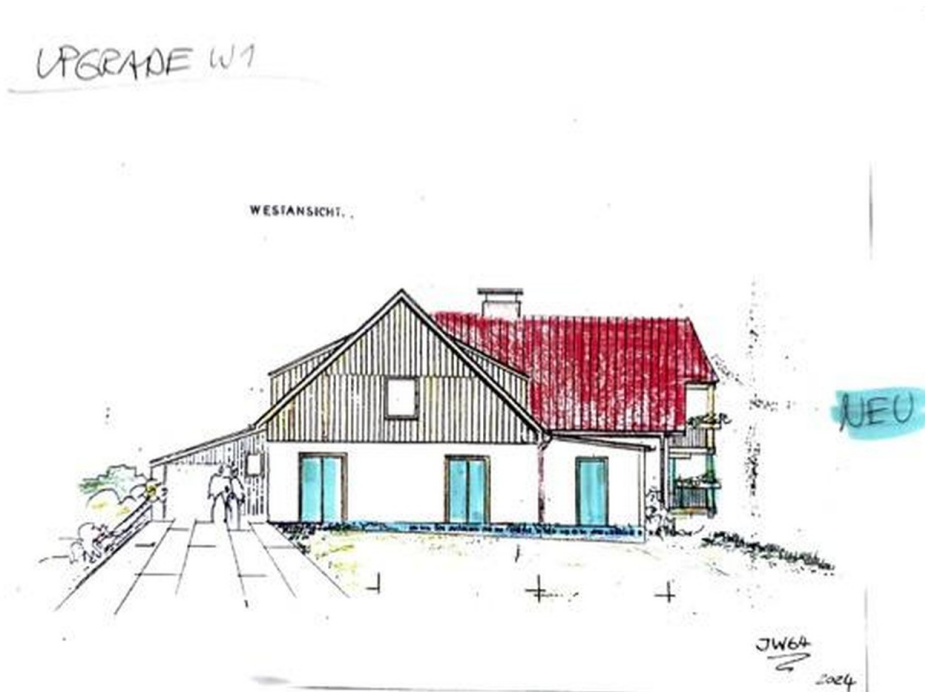


Keller W1 + Gmf

Exposé - Grundrisse

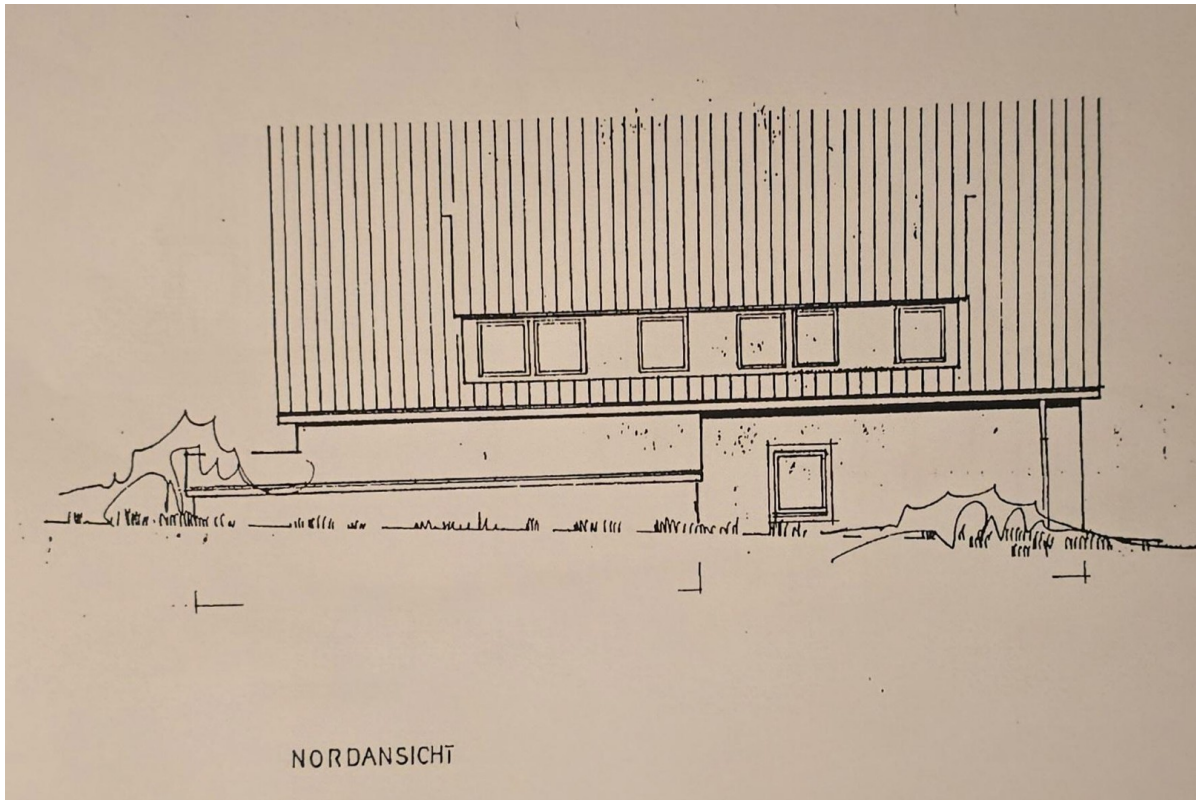


Westansicht

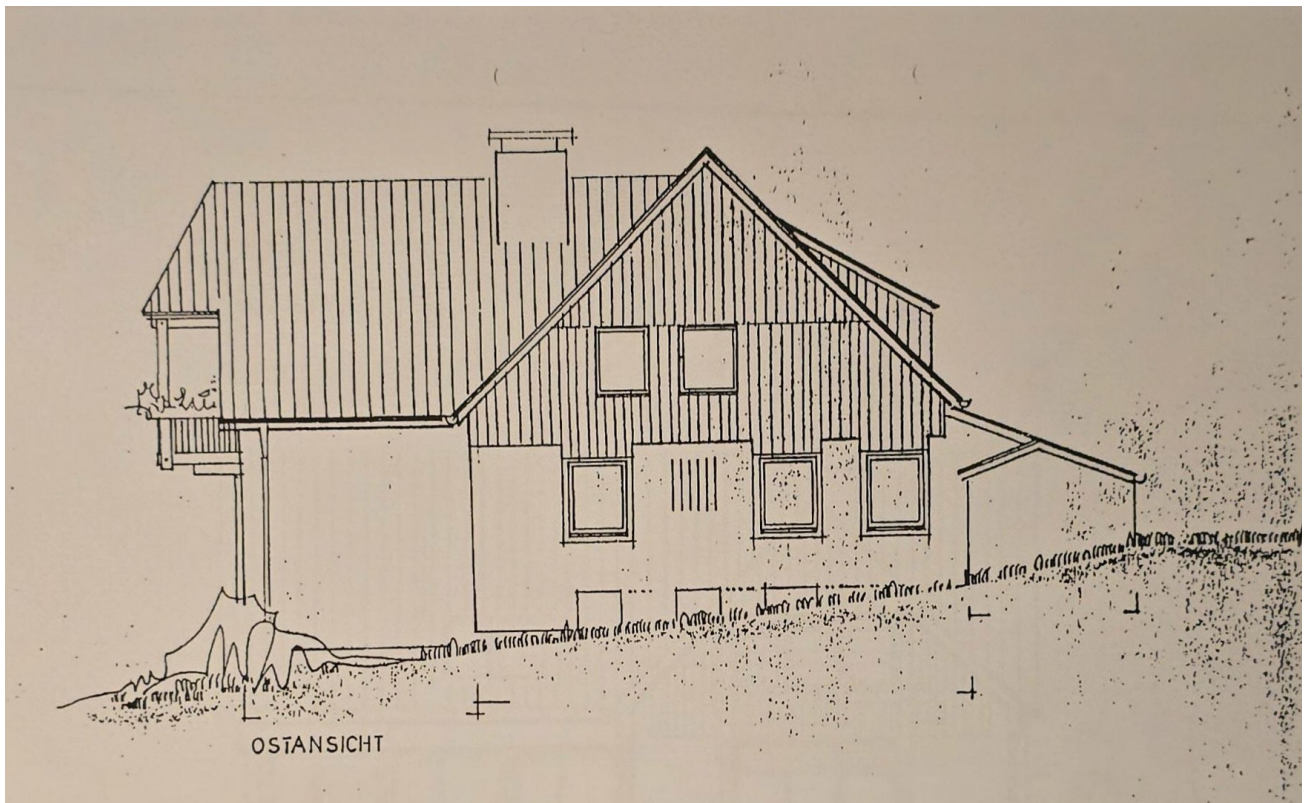


Upgrade W1 mgl. Außenansicht

Exposé - Grundrisse

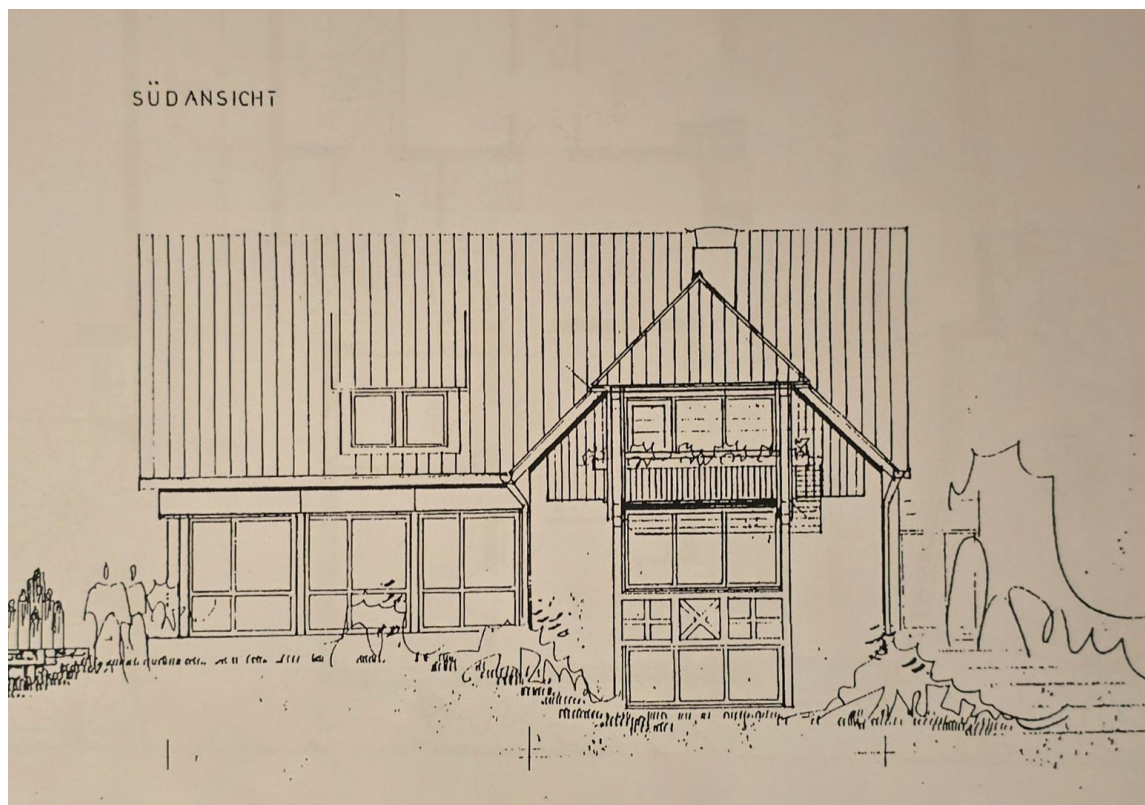


Nordansicht

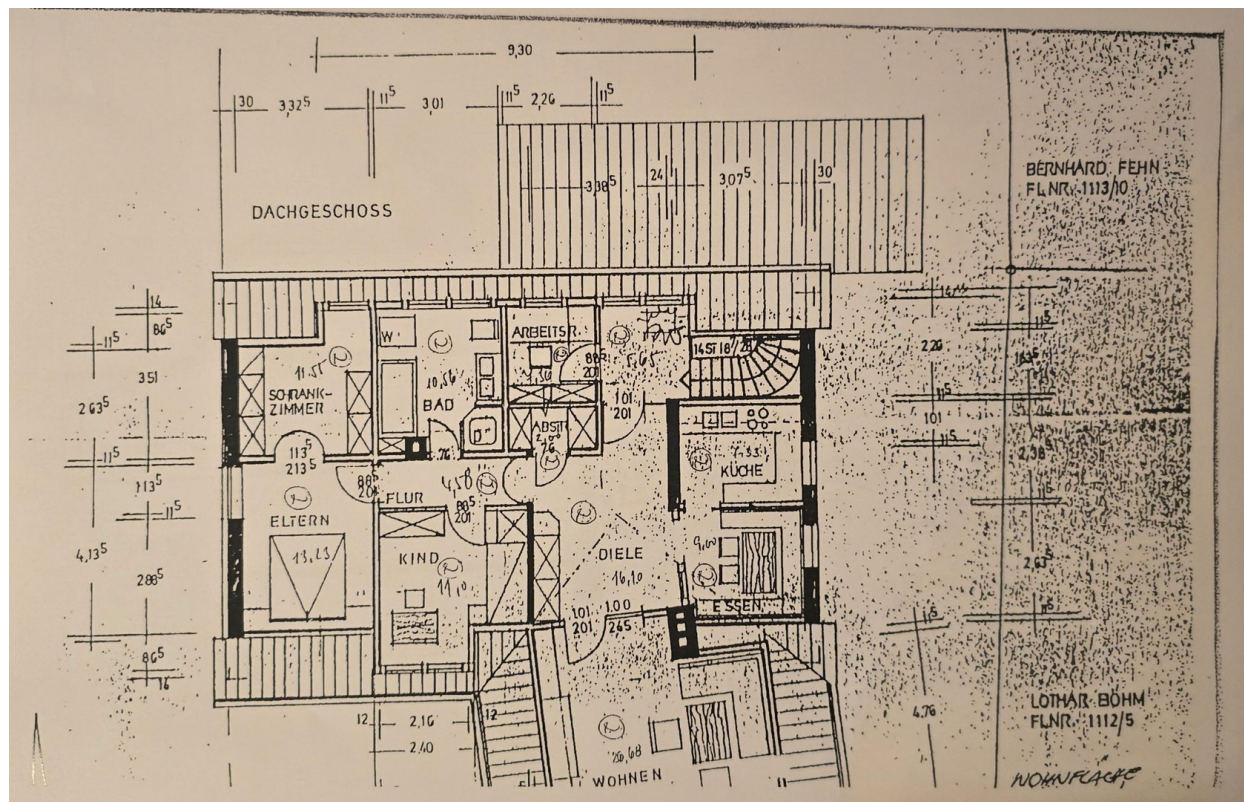


Ostansicht

Exposé - Grundrisse

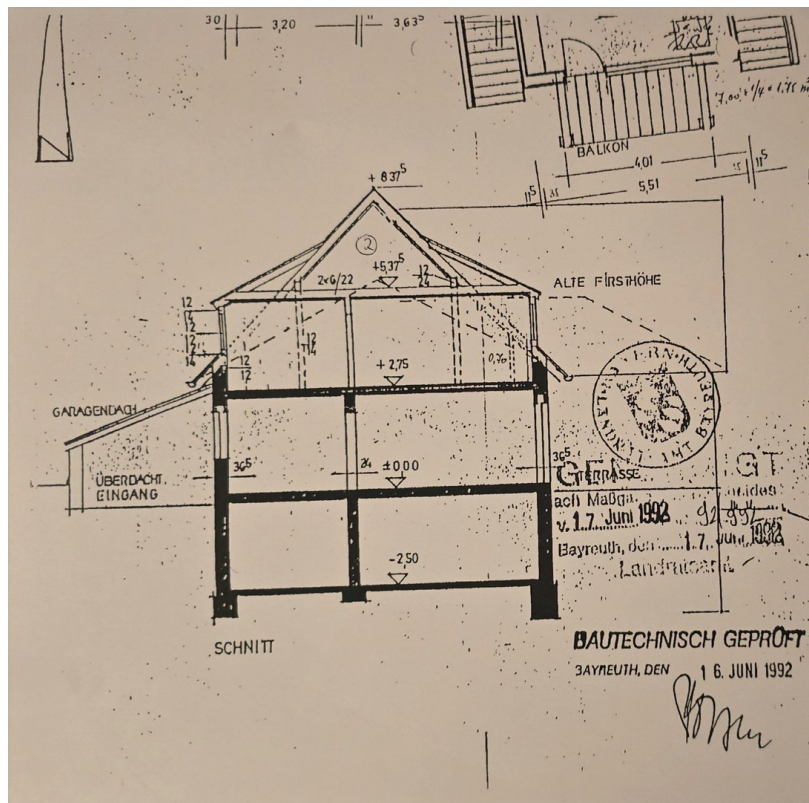


Südansicht



Wohnung 2

Exposé - Grundrisse



Schnitt