

# 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 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	12,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Garage W1

# Exposé - Galerie



Gartentor Schmiedeeisen



vom Gartentor aus

# Exposé - Galerie



Wintergarten und Brunnen

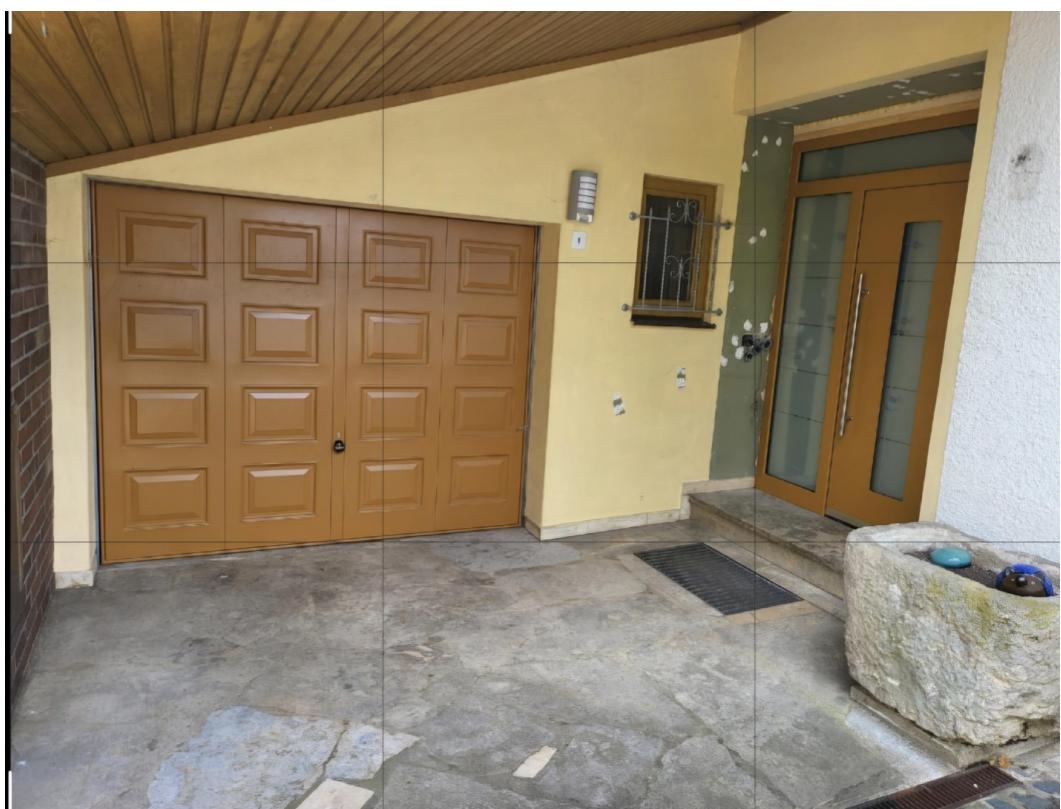


Brunnen

# Exposé - Galerie



Garagentor neu



Haustür neu

# Exposé - Galerie



Laube



zum Gemüsegarten

# Exposé - Galerie



Beet



Ostseite

# Exposé - Galerie



Unten Seitlich



Unten Frontal

# Exposé - Galerie

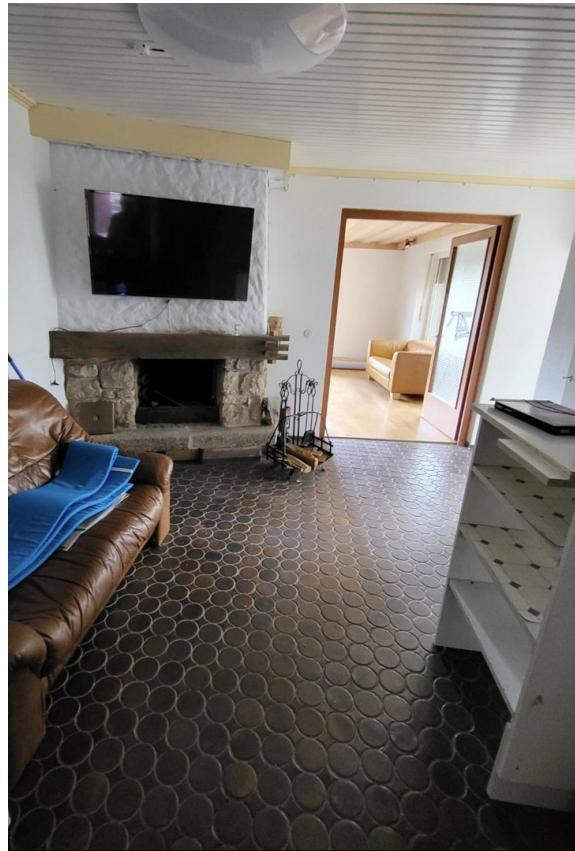


Aufgang Natursteintreppe



Brunnen Wintergarten

# Exposé - Galerie



Diele Kamin W1



Wohnzimmer W1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer W1



Esszimmer W1

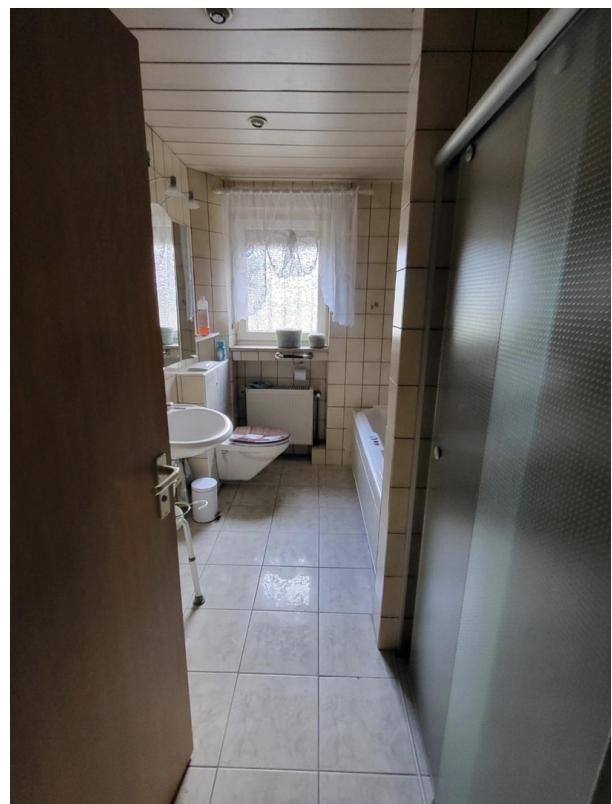


Esszimmer W1

# 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



Eingangstür W2

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer W2



Diele W2

# Exposé - Galerie



Blick vom Wz in Richtung Diele



Esszimmer W2

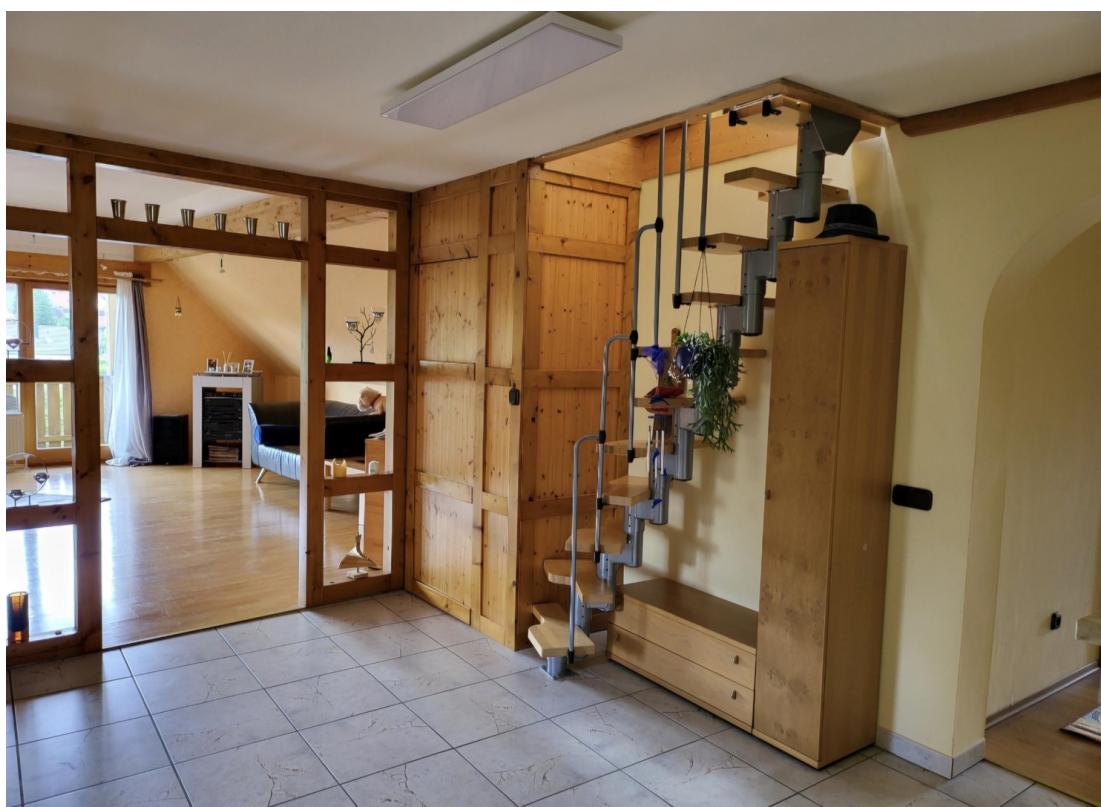
# Exposé - Galerie



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



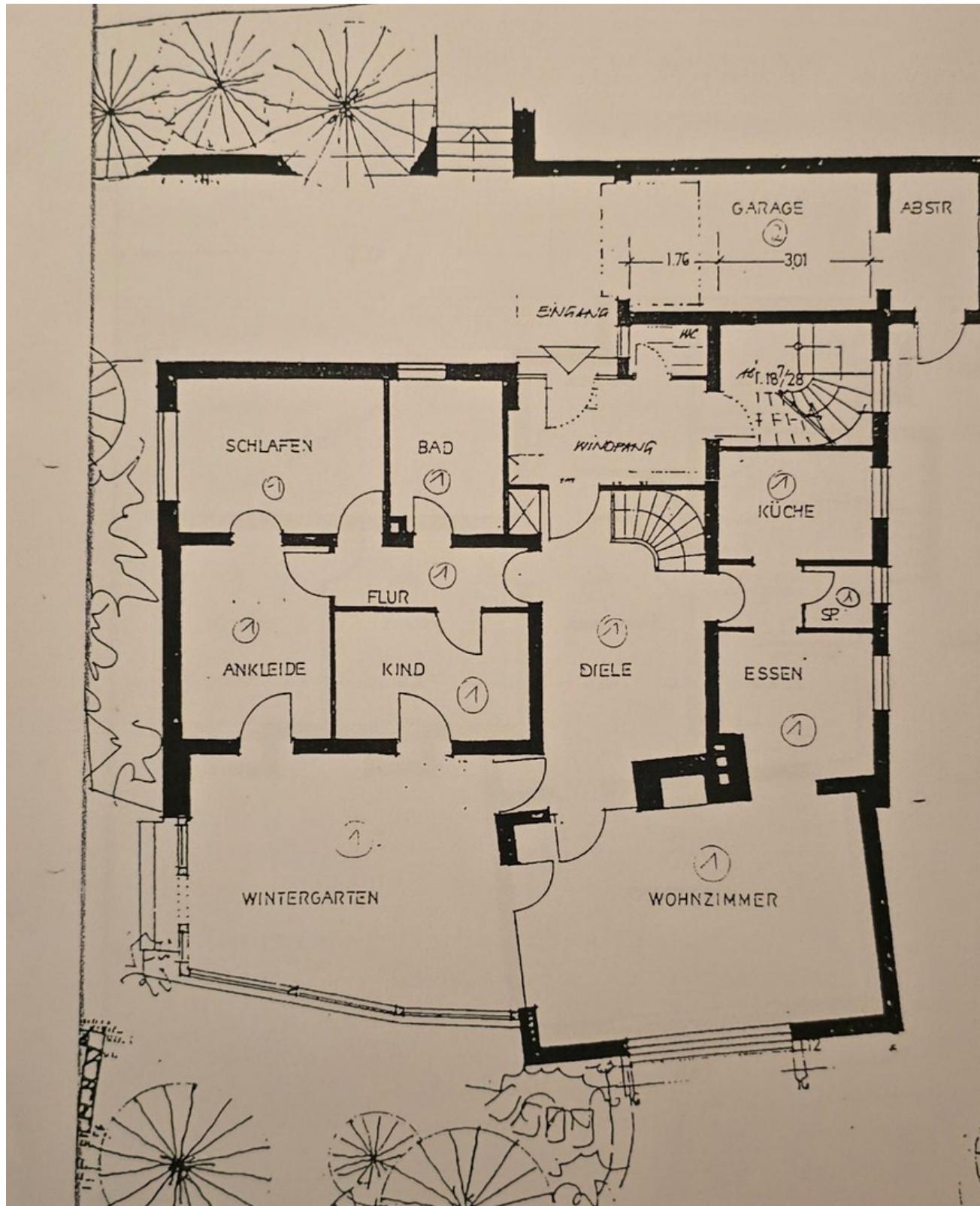
Dachboden Abstellraum 1 W2

# Exposé - Galerie



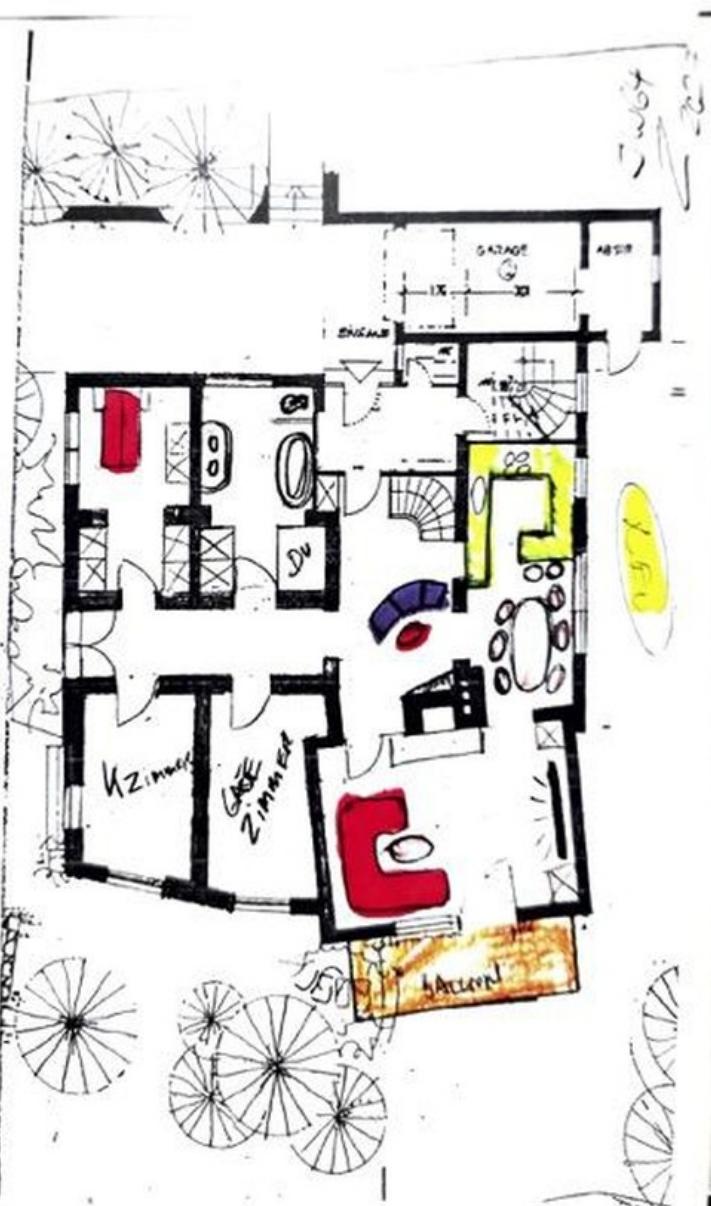
Dachboden Abstellraum 2 W2

# Exposé - Grundrisse



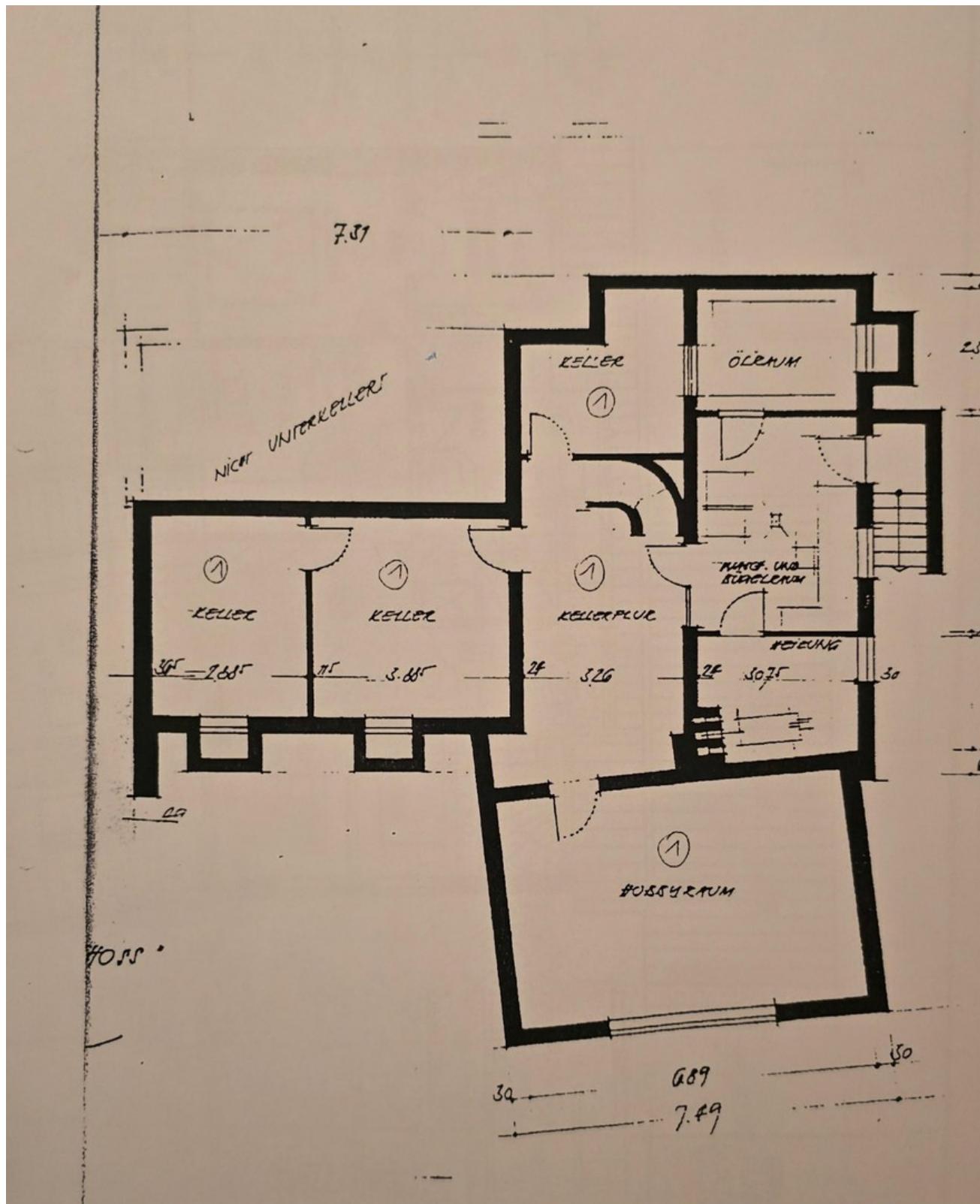
Wohnung 1

# Exposé - Grundrisse



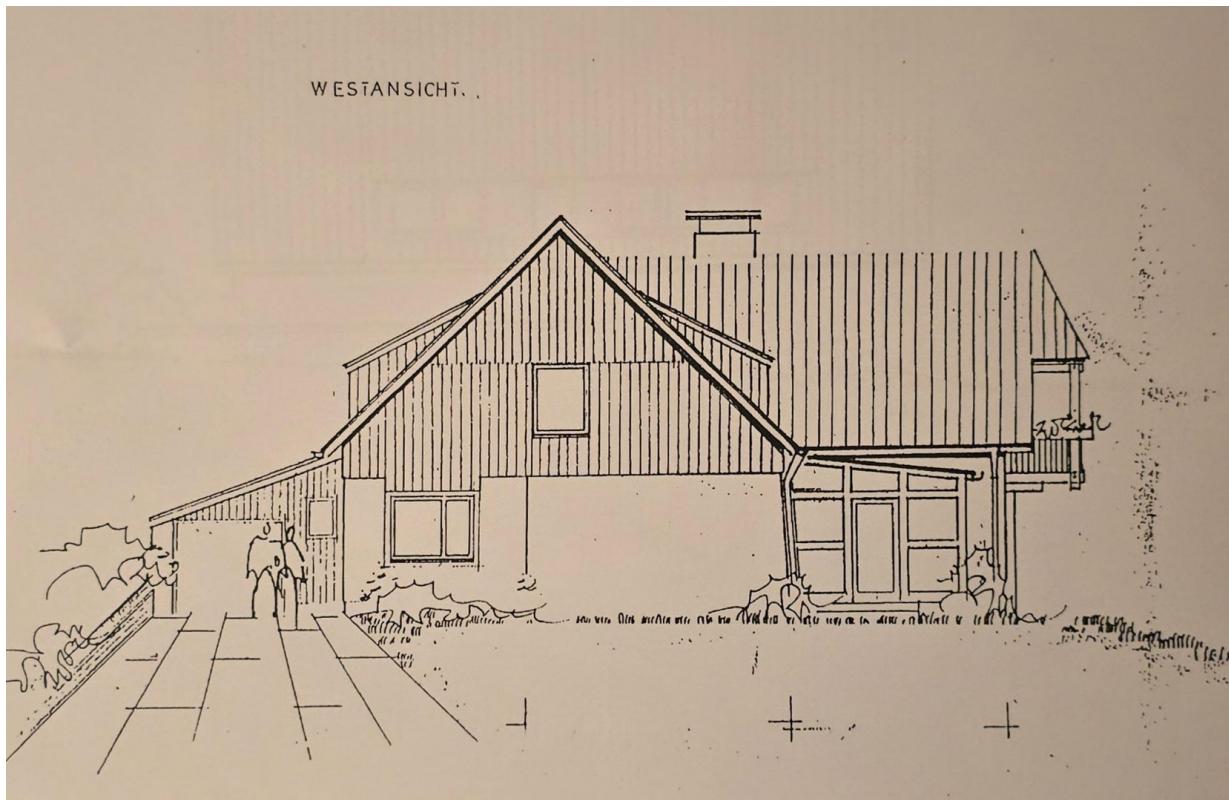
Upgrade W1 mgl. Grundriss

# Exposé - Grundrisse



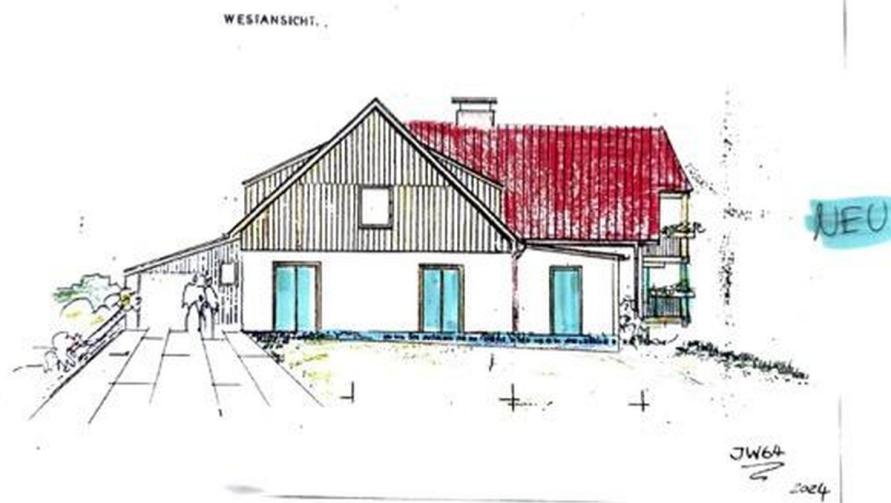
Keller W1 + Gmf

# Exposé - Grundrisse



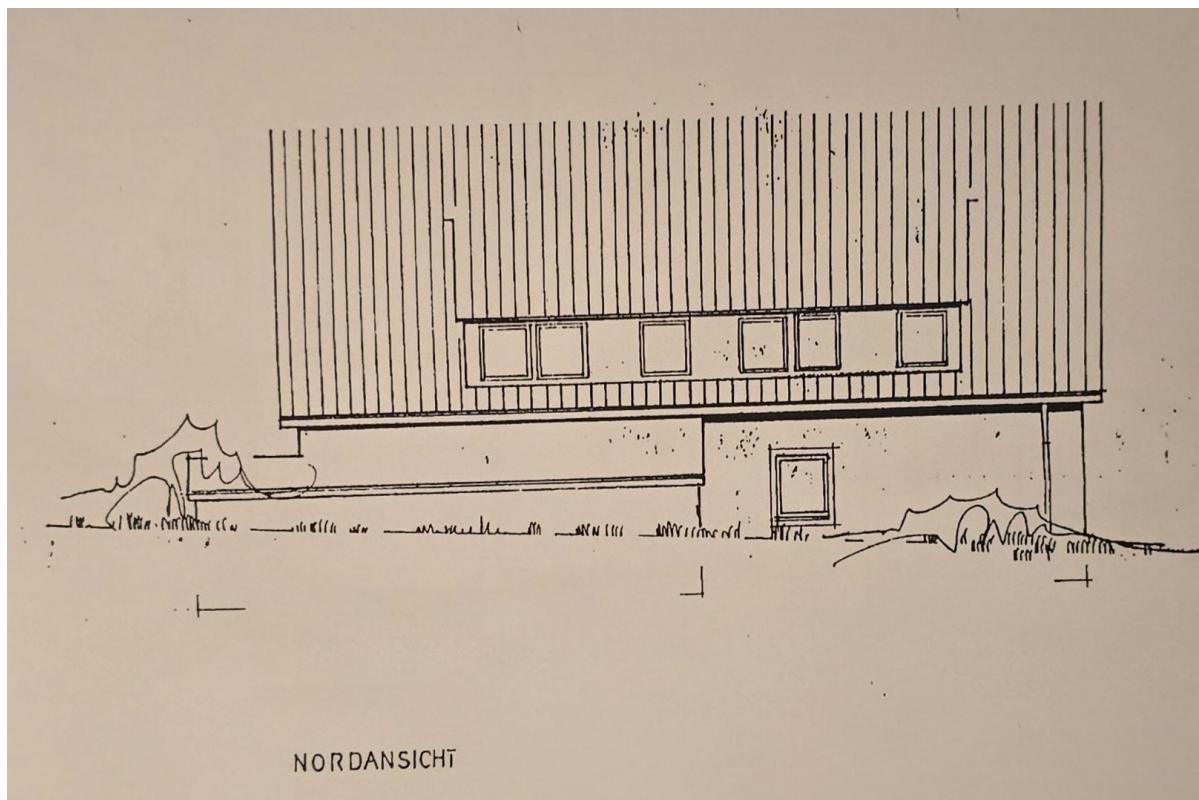
Westansicht

UPGRADE W1

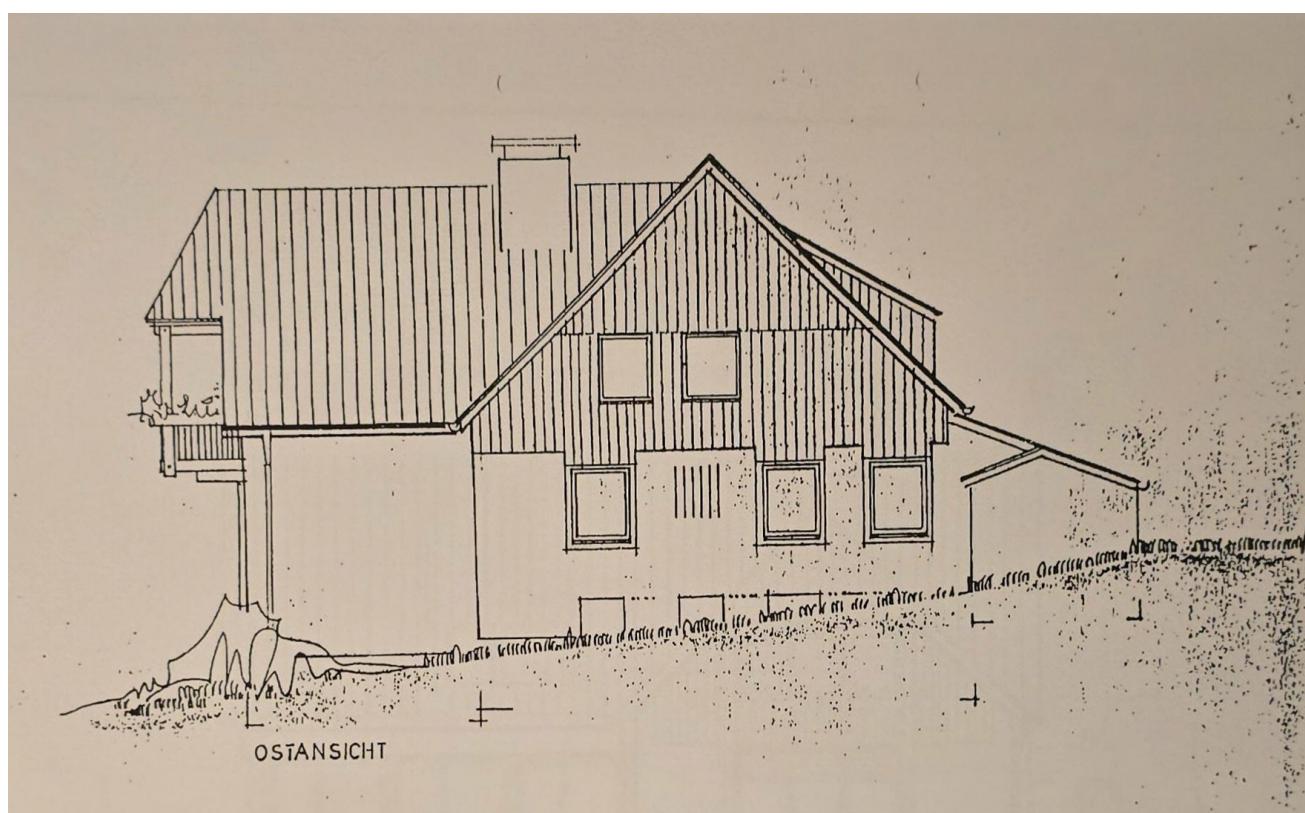


Upgrade W1 mgl. Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

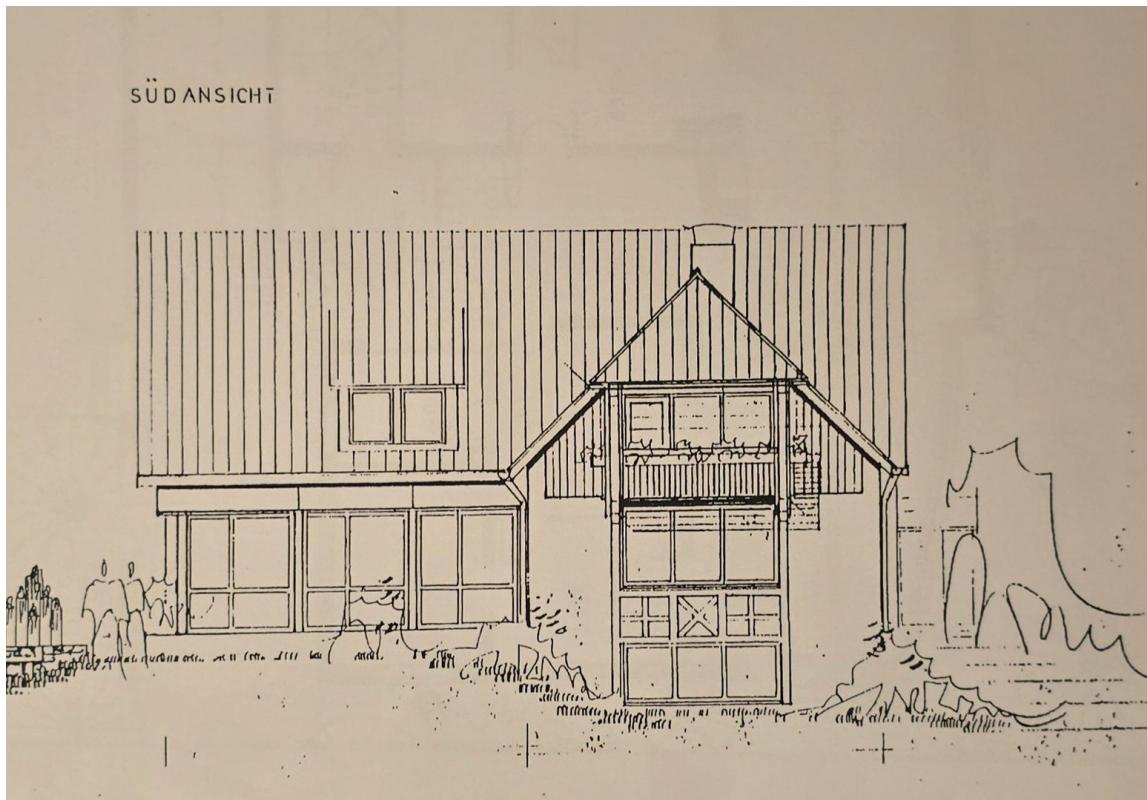


Nordansicht

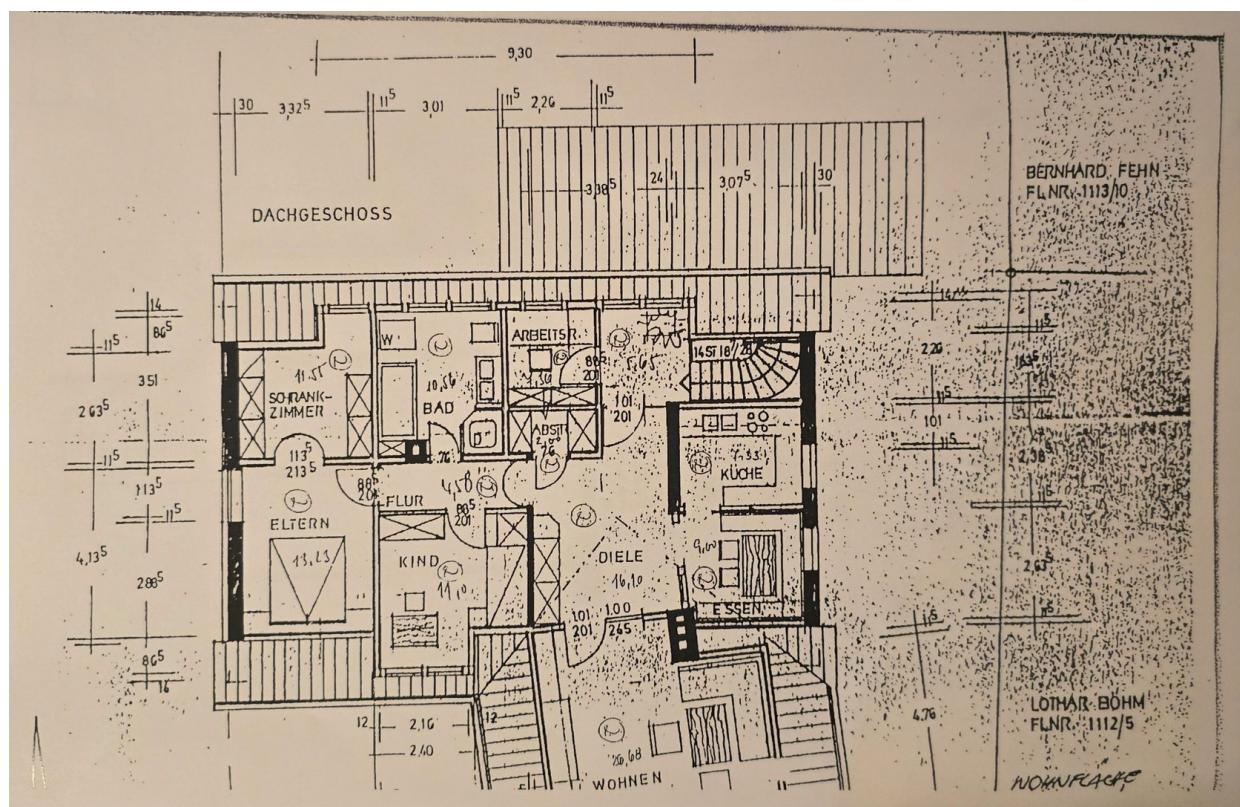


Ostansicht

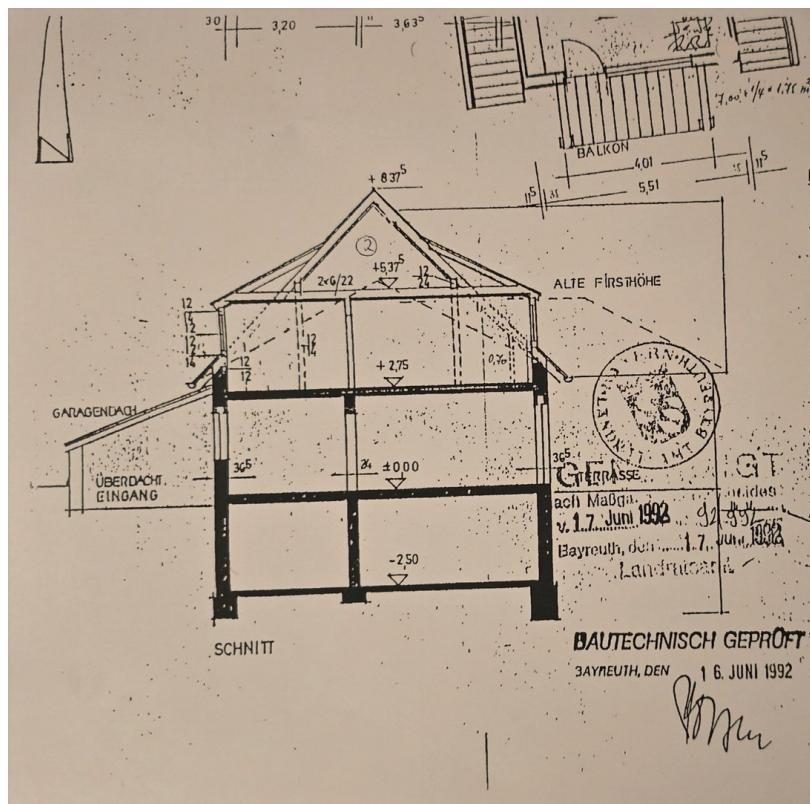
# Exposé - Grundrisse



Südansicht



# Exposé - Grundrisse



Schnitt