

Exposé

Mehrfamilienhaus in Pegnitz

Dreifamilienhaus in Toplage in Pegnitz



Objekt-Nr. OM-443409

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **280.000 €**

91257 Pegnitz
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	717,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	13,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	251,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	162,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Grundstücke liegen in einer bevorzugten Wohnlage, südlich der Pegnitzer Altstadt, direkt am Wiesengrund gelegen. Die Altstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist in 5 Minuten zu Fuß zu erreichen. Das Gartengrundstück grenzt direkt an das Flussufer der Pegnitz. Die Anwesen liegen in einem gepflegten Umfeld, das vorwiegend aus Mehrfamilienhäusern besteht.

Das gepflegte 3- Familienhaus befindet sich unmittelbar am Rande der Pegnitzer Innenstadt, in bester Sichtlage, zentral und gut erreichbar gelegen. Das Gebäude wurde in den 70er-Jahren in solider Massivbauweise mit Kellergeschoss errichtet. Guter Allgemeinzustand. Das Gartengrundstück mit Doppelgarage und Nebenraum liegt direkt am Wiesengrund, in unverbaubarer Lage. Das Ost-West ausgerichtete Wohnhaus ist zweigeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss und verfügt durch den Niveau Versprung des Geländes, über ein ebenerdig zugängliches und gut belichtetes Kellergeschoss. Die Nord- und Südseite des Gebäudes sind als Brandwände ausgelegt und angebaut.

Im Erdgeschoss befindet sich eine gepflegte 4-Zimmer Wohnung mit ca. Wohnfläche und einem großzügigen, sonnigen Westbalkon mit Blick auf den Wiesengrund.

Über das gemeinschaftliche, offene Treppenhaus, gelangt man ins 1. Obergeschoss. Hier befindet sich ebenfalls eine 4-Zimmer Wohnung mit ca. Wohnfläche.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ebenfalls eine 4-Zimmer Wohnung mit Abstellraum. Der Zugang zum Dachboden erfolgt über eine ausziehbare Leiter über eine Dachluke.

Das Anwesen ist vollunterkellert. Das Kellergeschoss ist zur Westseite zum Hof geöffnet. Im Kellergeschoss befinden sich Lagerräume, die Ölheizung mit Öltanklager und eine Waschküche. Der direkt anschließende gepflasterte Hof kann auch als Stellplatz für Kfz genutzt werden.

Im Außenbereich finden Sie noch ein Nebengebäude mit einem geschlossenen und offenen Lagerraum. Im Obergeschoss des Nebengebäudes befinden sich ebenfalls noch Lagerflächen.

Das westliche gelegene Gartengrundstück mit Doppelgarage und Nebenraum kann auf Wunsch mit erworben werden.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Pegnitz mit rund 13.000 Einwohnern, ist die größte Stadt im südlichen Landkreis Bayreuth,

eingebettet in die Naturlandschaft zwischen Fränkischer Schweiz und Veldensteiner Forst. Pegnitz liegt etwa 30 Kilometer südlich von Bayreuth. Die Stadt gehört zur Metropolregion Nürnberg und Planungsregion Oberfranken-Ost.

Pegnitz mit rund 13.000, Einwohnern ist die größte Stadt im südlichen Landkreis Bayreuth,

eingebettet in die Naturlandschaft zwischen Fränkischer Schweiz und Veldensteiner Forst.

Als Sitz weltweit agierender Firmen hat sich Pegnitz als Mittelzentrum etabliert und bietet eine große Bandbreite an Arbeitgebern für die Region.

In Pegnitz ist auch eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen vorhanden. Neben der Grund- und Mittelschule, der Realschule und dem UNESCO-Gymnasium ist die Stadt Standort der Hotelfachschule und Berufsfachschule für Hotelmanagement, einer Berufsfachschule mit

Lehrgießerei und der Bayerischen Justizschule.

Infrastruktur

Der Bahnhof Pegnitz mit Anschlussmöglichkeiten an den Regionalexpress ist ca. 10 Gehminuten

entfernt. Von hier gelangen Ihre Kunden zügig sowohl nach Bayreuth als auch nach Nürnberg.

Pegnitz liegt inmitten eines wahren Wanderparadieses, dem "Veldensteiner Forst", eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Bayerns. Zahlreiche Wanderrouten bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten und laden zum Entspannen und Regenerieren ein. Dies lockt zahlreiche Besucher und potentielle Kunden in die Stadt.

Zahlreiche Restaurants und Feste im Jahr, u.a. Pegnitzer Sommerkonzerte, Marktplatzfest oder

Jahrmärkte laden die Einwohner zu einem geselligen Miteinander ein.

Pegnitz bietet einen bunten, vielseitigen Branchenmix, wodurch ein hoher Publikumsverkehr herrscht. In der Innenstadt finden das ganze Jahr über, auch an Wochenenden, bekannte Veranstaltungen statt, was zusätzlich zur Belebung beiträgt (näheres finden Sie dazu auf der Homepage der Stadt Pegnitz).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	349,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Küche 1. Obergeschoss



Küche 1. Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. Obergeschoss



Wohnzimmer 1. Obergeschoss

Exposé - Galerie



Küche Dachgeschoss



Wohnzimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Nebengebäude



Garten

Exposé - Galerie



Garage



Umgebung

Exposé - Galerie



Umgebung

Exposé - Grundrisse



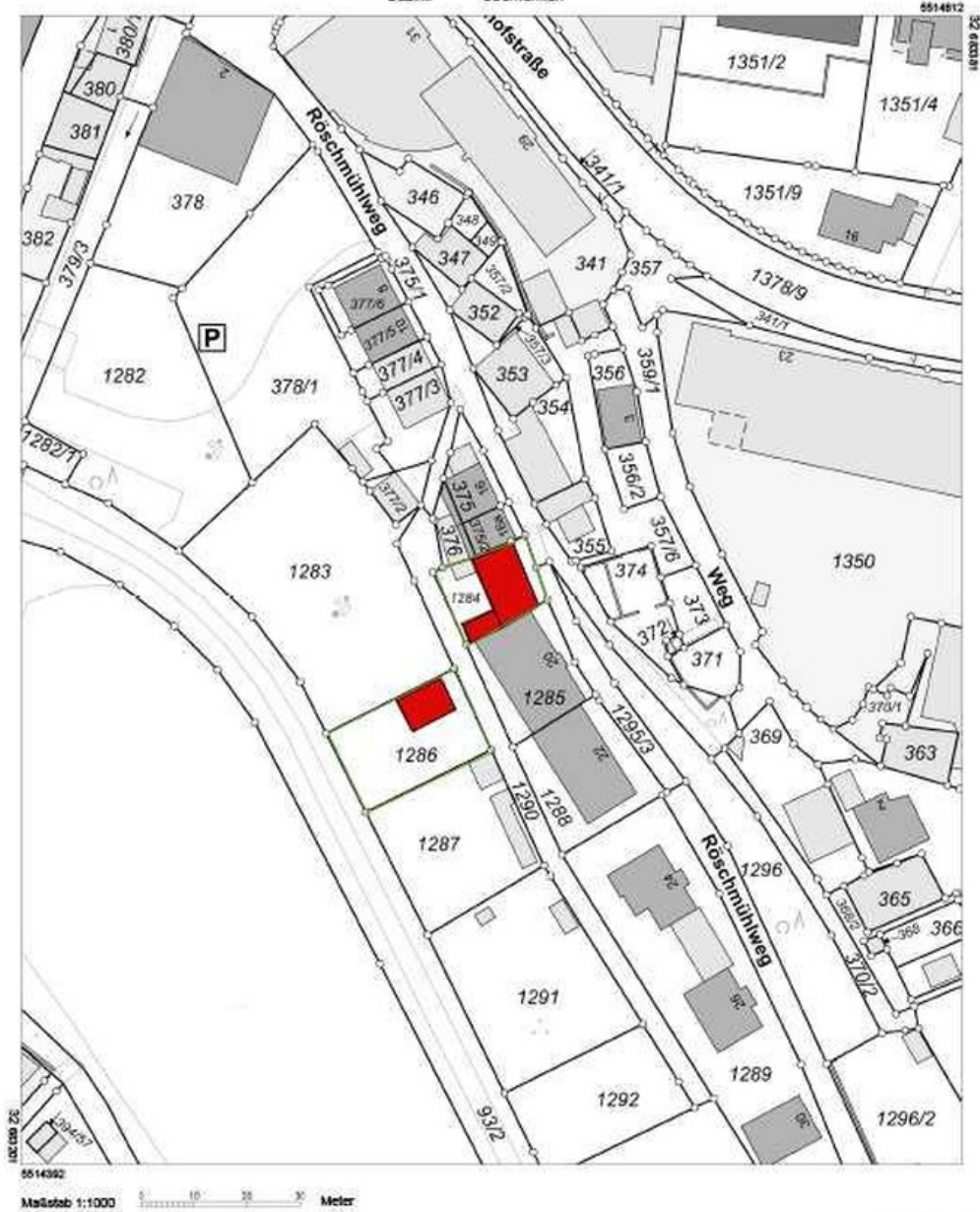
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayreuth
Wittelsbacherring 15
95444 Bayreuth

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 12.05.2025

Flurstück: 1284
Gemarkung: Pegnitz

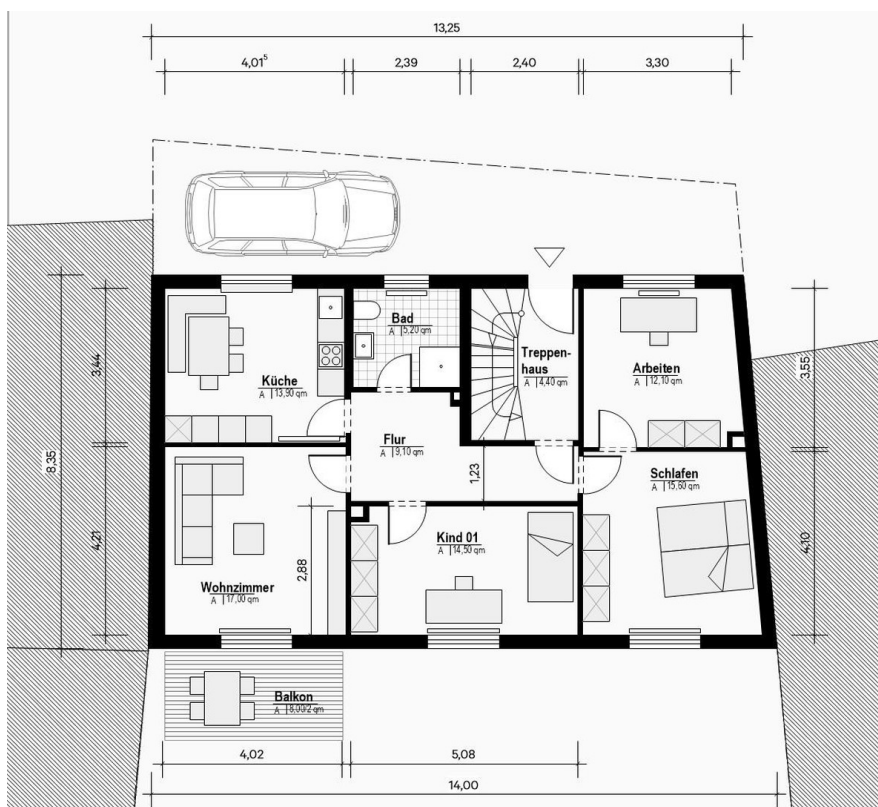
Gemeinde: Pegnitz
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken



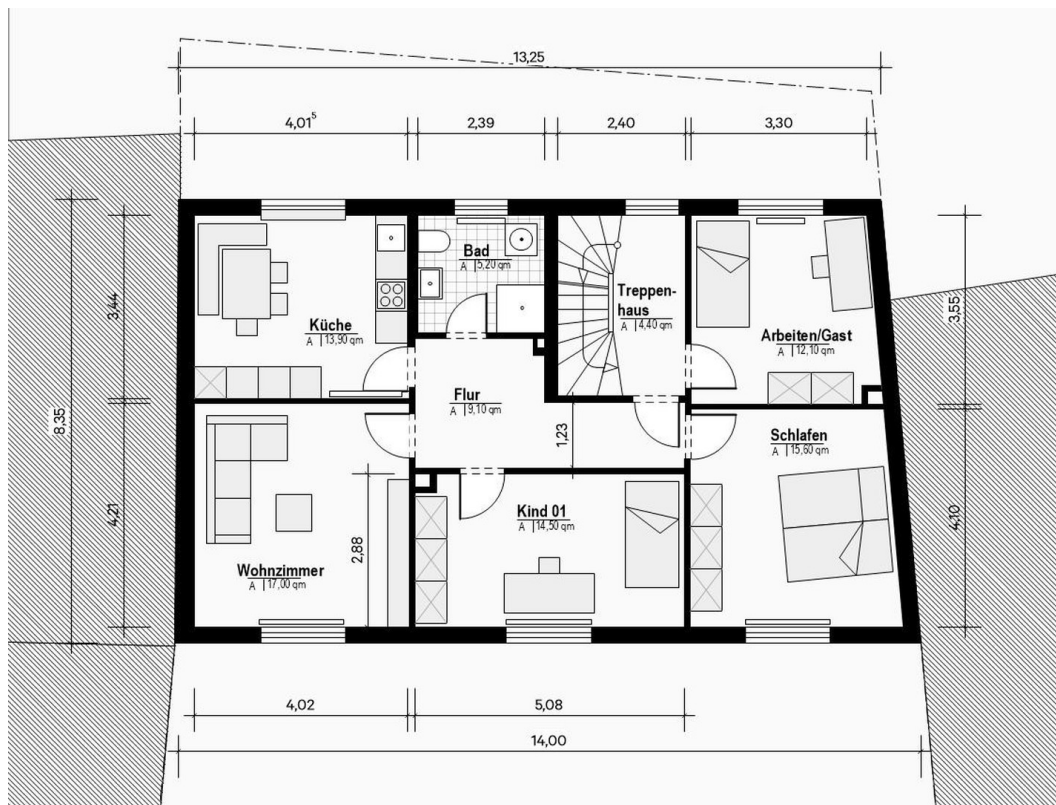
Lageplan

Lageplan

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

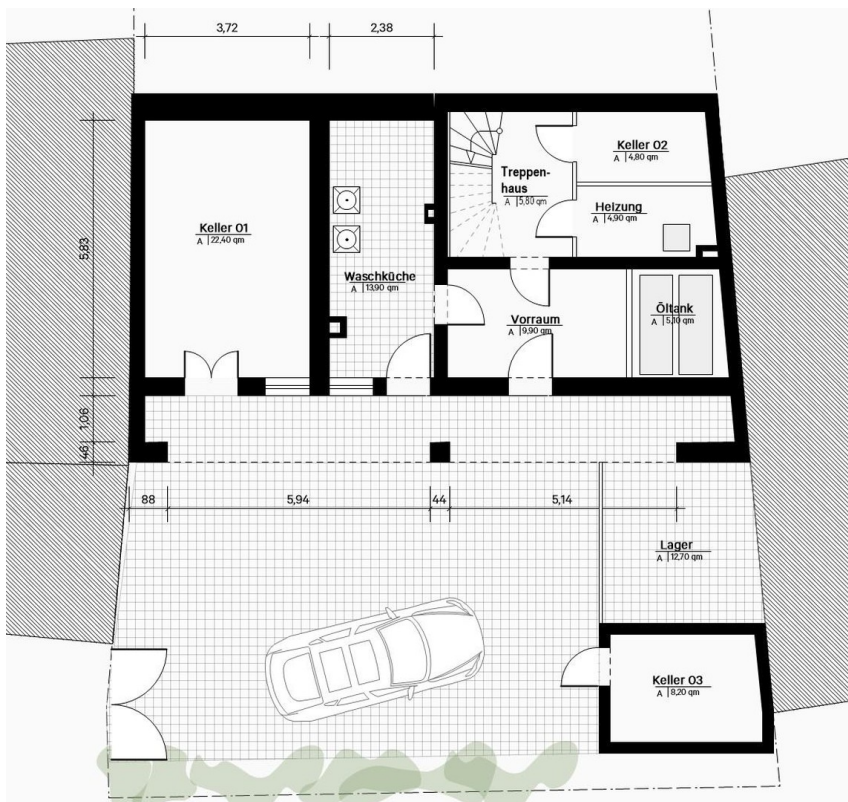


Grundriss 1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller