91257 Pegnitz

Pfiffige 3-Zimmerwohnung mit Balkon und TG-Platz in Pegnitz

179.000 €
Kaufpreis

74 m²
Wohnfläche

8 m²
Nutzfläche

3
Zimmer

ALEXANDER GROSS IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH
Alexander GROSS
Tel.: +49 9123 97010
info@gross-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m²
Nutzfläche	8 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1994
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.01.2018
gültig bis	08.01.2028
Baujahr (Haus)	1994
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	110.2

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Sonstiges:
- Waschmaschinenanschluss im Bad, Trockenraum im Keller
- Fahrradabstellraum im Keller
- Kellerabteil
- Hausverwaltung und Hausmeisterdienst
- die Wohnung + TG-Platz sind derzeit vermietet
- Mieteinnahme Euro 500 + Euro 30 mtl. + Nk-Vorauszahlung
- ideal als Kapitalanlage oder Eigennutz

Die auf den Bildern gezeigten Einrichtungsgegenstände und die Küche sind nicht Verkaufsgegenstand, jedoch gerne Verhandlungssache (Mietereigentum).

Beschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 36 Einheiten in Pegnitz, Hans-Böckler-Straße.

In angenehmer Wohnlage von Pegnitz präsentiert sich diese vermietete 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss als Kapitalanlage mit nachhaltiger Perspektive oder als Wohlfühlobjekt für den eigenen Bedarf.

Die Immobilie vereint eine gefragte Wohnungsgröße mit einer klassischen, alltagstauglichen Raumaufteilung und bietet damit beste Voraussetzungen für eine langfristig interessante Nutzung. Der Balkon ergänzt das Wohnkonzept auf ansprechende Weise und schafft einen geschätzten Rückzugsort im Freien verbunden mit einem herrlichen Fernblick.

Komplettiert wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht und den Wert der Immobilie im Alltag spürbar unterstreicht und so kann man trockenen Fußes die Wohnung erreichen.

Was diese Wohnung besonders macht, ist die gelungene Verbindung aus derzeit solider Vermietungssituation, attraktiver Wohnqualität und einer Lage, die sowohl Ruhe als auch Alltagstauglichkeit verspricht. Für Kapitalanleger oder auch Eigennutzer eröffnet sich hier die seltene Gelegenheit, in ein Objekt zu investieren, das nicht nur durch seine funktionalen Qualitäten überzeugt, sondern auch durch seine wertige Gesamtwirkung.

Es ist eine Immobilie, die Verlässlichkeit ausstrahlt und gleichzeitig jenes wohnliche Maß an Lebensqualität mitbringt, das dauerhaft gefragt bleibt.

Lage

Wohnen in Pegnitz – zwischen gewachsener Infrastruktur und hohem Freizeitwert

Die Stadt Pegnitz steht für eine ausgewogene Verbindung aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und hoher Lebensqualität. Sie beschreibt sich selbst als innovativen Bildungs- und Wirtschaftsstandort mit kultureller Vielfalt, hohem Freizeitwert und einer besonders alltagstauglichen Stadtstruktur. Genau diese Mischung macht den Standort sowohl für Bewohner als auch für Investoren so attraktiv: ein Umfeld, das Stabilität, Versorgungssicherheit und Wohnqualität in überzeugender Weise zusammenführt.

Für den täglichen Bedarf bietet Pegnitz eine komfortable Nahversorgung mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, darunter das REWE Center und Kaufland Pegnitz. Ergänzt wird dies durch ein breit gefächertes Bildungsangebot mit der Grundschule Pegnitz, der Christian-Sammet-Mittelschule, der Staatlichen Realschule Pegnitz und dem Gymnasium Pegnitz. Damit bietet der Standort ein Umfeld, das für unterschiedlichste Lebensentwürfe gut aufgestellt ist und die Attraktivität des Wohnstandorts nachhaltig stärkt.

Besonders reizvoll ist darüber hinaus die Nähe zur Fränkischen Schweiz. Die Region gilt als eine der charaktervollsten Naturlandschaften Bayerns und begeistert mit markanten Felsformationen, Höhlen, Burgen, malerischen Tälern und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Biken, Klettern oder Kanufahren. Diese naturnahe Einbindung verleiht dem Standort eine besondere Qualität: Hier verbindet sich die Verlässlichkeit urbaner Grundversorgung mit einem außergewöhnlich hohen Erholungs- und Freizeitwert.

Auch das Ganzjahresbad CabrioSol in Pegnitz unterstreicht den hohen Wohn- und Freizeitwert des Standorts und ergänzt das attraktive Umfeld um ein weiteres komfortables Freizeitangebot. So

entsteht ein Wohnstandort, der nicht nur im Alltag überzeugt, sondern auch langfristig für Stabilität und Nachfrage spricht.

weiter Infos unter: www.pegnitz.de

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.

Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Weitere Details, Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei konkretem Interesse gerne auf Anfrage im Rahmen einer Objektbesichtigung.

Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.

ALEXANDER GROSS
IMMOBILIEN

zertifiziert nach
DIN EN 15733
Immobilienmakler

Die vorliegenden Pläne und Grundrisse
können von der tatsächlichen Bauausführung
abweichen.
Die im Grundriss eingezeichneten
Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge
und nicht im Vertragsumfang enthalten.