

Gefrees

Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Gefrees

Codice oggetto: 26093039



PREZZO D'ACQUISTO: 149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 815 m²

Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093039
Superficie netta	ca. 120 m ²
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1932

Prezzo d'acquisto	149.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 80 m ²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

Dati energetici

Riscaldamento	Elettro	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	01.02.2036	Consumo energetico	432.70 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1932

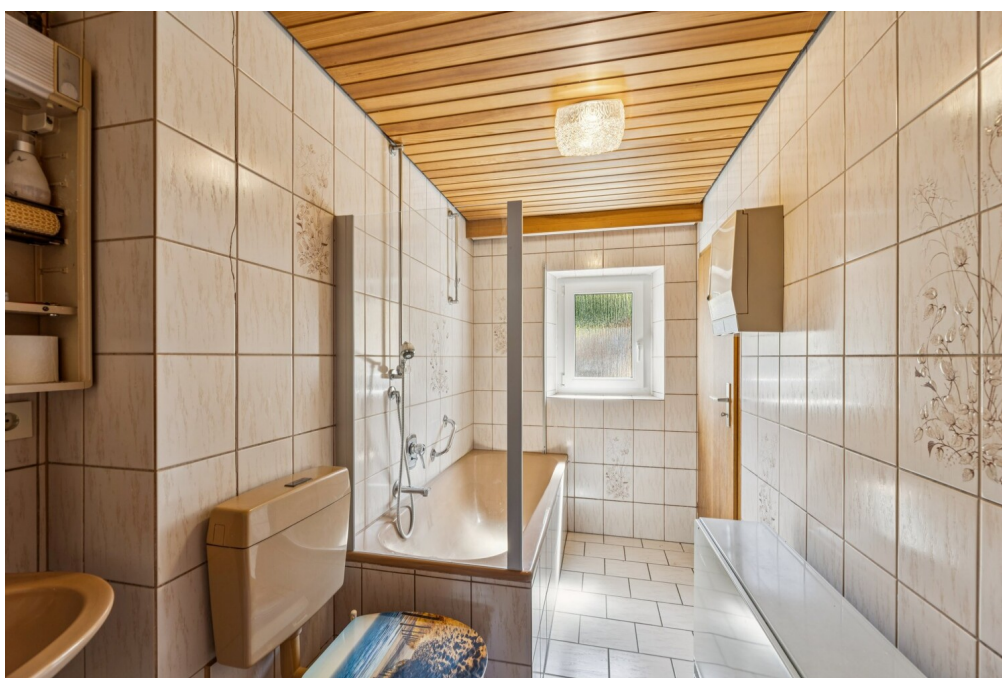
Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

La proprietà



Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0921 - 73 04 553

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth



Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

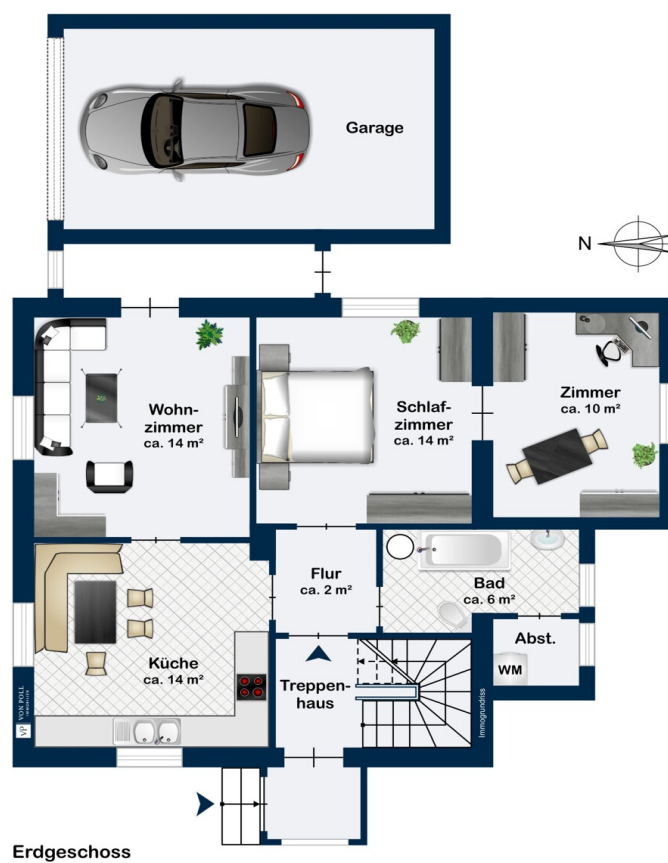
La proprietà



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater
✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 848

Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

Una prima impressione

Das 1932 errichtete Zweifamilienhaus überzeugt mit einer großzügigen Grundrissgestaltung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem ca. 815 m² großen Grundstück. Mit rund 120 m² Wohnfläche eignet es sich ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohnzimmer, das eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die separate Küche punktet mit ausreichend Platz und kurzen Wegen im Alltag. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne und WC. Ein Abstellraum sorgt für praktische Stauflächen.

Das Obergeschoss ist ähnlich gestaltet und eignet sich als zweite Wohneinheit. Hier stehen ein Wohnzimmer, eine separate Küche und ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon zur Verfügung. Des Weiteren befinden sich auf dieser Etage ein Hobbyraum, ein Badezimmer mit Wanne und WC und ein Abstellraum.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Nutzfläche des Hauses deutlich. Hier gibt es einen Hobbyraum, ein Gästezimmer sowie zusätzliche Stauflächen. Abgerundet wird das Angebot durch drei Kellerräume, die viel Platz für Vorräte oder Hobbyzwecke schaffen. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zum Außenbereich.

Das Grundstück überzeugt mit einem geschützten und großzügigen Gartenbereich, der vielfältige Ideen zur Freizeitgestaltung und Erholung bietet. Ein ausgebauter Holzschuppen kann flexibel genutzt werden. Für Fahrzeuge sind zwei Kfz-Garagen inklusive einem Geräteraum vorhanden. Beheizt wird die Immobilie über eine Strom-Nachtspeicherheizung.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter erwin.eberhardt@von-poll.com.

Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

Dettagli dei servizi

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- * Wohnzimmer
- * Küche
- * Schlafzimmer
- * Arbeitszimmer
- * Badezimmer mit Wanne & WC
- * Abstellraum

Obergeschoss:

- * Wohnzimmer
- * Küche
- * Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- * Hobbyraum
- * Badezimmer mit Wanne & WC
- * Abstellraum

Dachgeschoss

- * Hobbyraum
- * Gästezimmer
- * Stauraum

Kellergeschoss:

- * drei Kellerräume
- * Zugang zum Außenbereich

Ausstattung:

- * geschützter großer Gartenbereich
- * ausgebauter Holzschuppen
- * zwei Kfz-Garagen inkl. einem Geräteraum
- * Strom-Nachtspeicherheizung

Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

Tutto sulla posizione

Die Stadt Gefrees mit über 4.200 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute medizinische Versorgung durch Allgemein- und Zahnärzte sind vor Ort vorhanden. Darüber hinaus verfügt Gefrees über einen Kindergarten sowie eine Grund-, Mittel- und Realschule.

Dank der hervorragenden Anbindung an die Autobahn A9 erreichen Sie die Stadt Münchberg in etwa 15 Minuten und die Stadt Bayreuth in rund 25 Minuten Fahrzeit.

Die Region bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Besonders beliebt sind der Weißenstädter See, die Siebenquell Therme sowie der Ochsenkopf. Zudem laden zahlreiche Gasthöfe und Biergärten im Fichtelgebirge dazu ein, die vielfältigen Wander- und Radwege zu erkunden und die typisch fränkische Gemütlichkeit zu genießen.

Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 26093039 - 95482 Gefrees

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com