Gefrees

Residential and commercial building in a redevelopment area - tax advantages for investments

Property ID: 25093029



PURCHASE PRICE: 99.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m^2 • ROOMS: 12 • LAND AREA: 214 m^2

Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

At a glance

Property ID	25093029
Living Space	ca. 175 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bathrooms	1
Year of construction	1966

Purchase Price	99.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	02.05.2033
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	228.3 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

The property





Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

The property



VON POLL IMMOBILIEN



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

Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

The property





Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

The property





Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

The property





Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

The property





Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

The property





Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

The property





Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

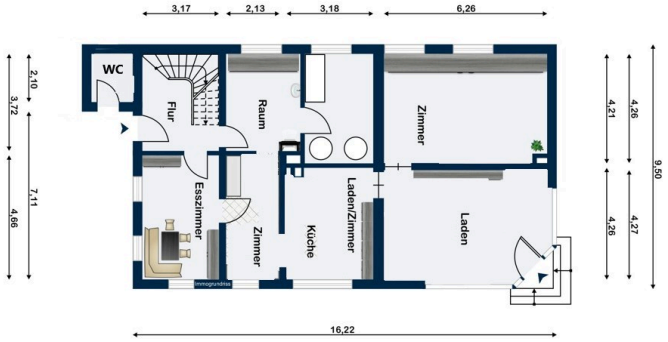
The property

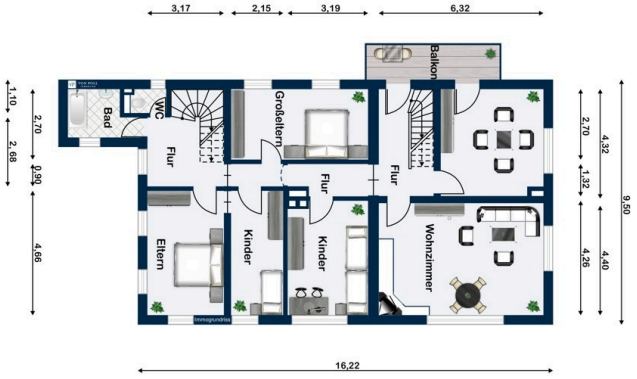




Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

A first impression

This mixed-use building offers excellent potential for individual design and use. Renovated in 1966, the building, with approximately 175 m² of living space, sits on a plot of approximately 214 m². With a total of 12 rooms, this property offers diverse usage possibilities, ideal for both spacious residential use and a combination of living and working. The ground floor has approximately 126 m² of living and usable space. Here you will find the former bakery's business and storage areas, as well as additional living spaces, a kitchen, and a WC. Further storage rooms and the oil tank are accessible via a small courtyard. Converting the ground floor into a complete residential unit would be possible. The upper floor comprises five rooms, a kitchen, a bathroom, a WC, and a hallway, totaling approximately 133 m². The bathroom was enlarged in 1975 and completely renovated a few years ago. The attic, accessible via staircases from two sides, is partially converted and offers the potential to create additional living space. The attic space was not included in the stated area. The house is currently in need of partial renovation, giving you the opportunity to design and modernize it according to your own preferences. The property features oil heating and a fireplace, which is well-suited for a wood-burning stove. Heating is provided by a central heating system. The property's location within a designated redevelopment area is particularly noteworthy. This offers attractive tax advantages when undertaking renovation work. The house's layout offers a variety of potential uses. In addition to spacious living areas, there are separate storage rooms where both personal and commercial items can be securely stored. The number of rooms provides ample space for individual planning, whether for large families or business owners. For further details, please contact Mr. Udo Stelzel, Real Estate Agent (IHK), by telephone at +49 921 73 01 847 or by email at udo.stelzel@von-poll.com.

Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

Details of amenities

- zentrale Lage im Sanierungsgebiet
- Steuervorteile bei Sanierungsvorhaben
- Ölheizung
- Kamin für Holzofen
- separate Lagerflächen
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- verkehrsgünstig gelegen

Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

All about the location

Gefrees ist eine Stadt mit ca. 4.500 Einwohnern im Landkreis Bayreuth und liegt am Fuße des Fichtelgebirges. Hier gibt es eine große Anzahl an Geschäften sowie Ärzte, Apotheke, ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 erreicht man in ca. 3 km.

Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.5.2033.
Endenergiebedarf beträgt 228.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com