Gefrees

Einfamilienhaus in bester Wohnlage

Objektnummer: 26093051



KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 794 m²

Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

Auf einen Blick

Objektnummer	26093051
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	230.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	231.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





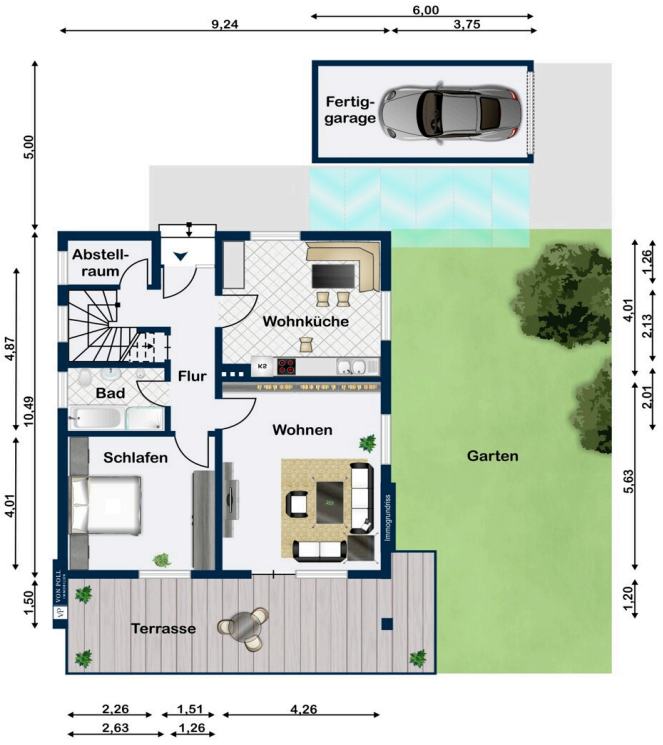
Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

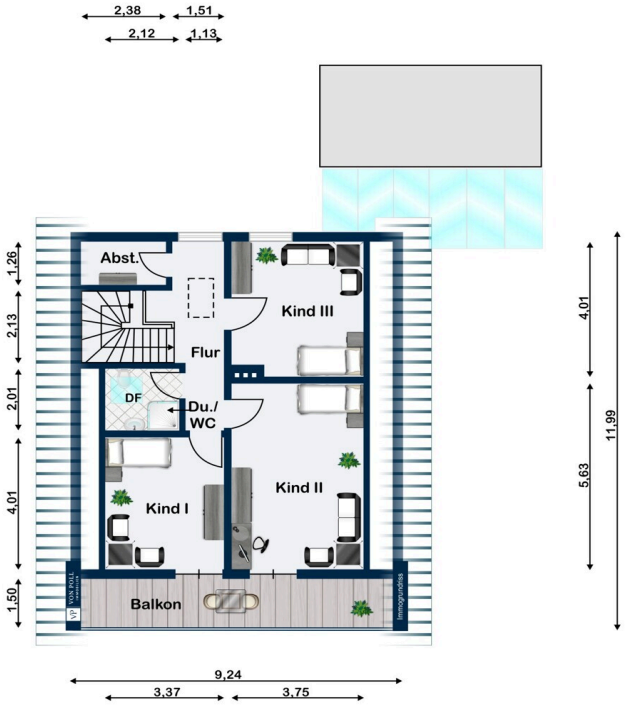
Die Immobilie

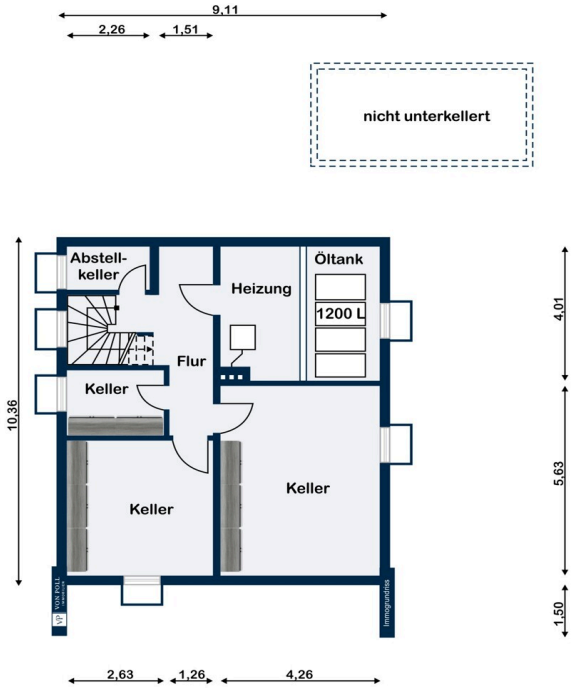


Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

Grundrisse




2,38
1,51
2,12
1,13
Abst.
Flur
Kind III
DF
Du./
WC
Kind I
Kind II
Balkon
1,26
2,13
2,01
4,01
1,50
4,01
5,63
11,99
9,24
3,37
3,75



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² und einer Nutzfläche von ca. 55 m² auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 794 m². Das im Jahr 1982 errichtete Haus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage. Es überzeugt durch seine solide Bauweise sowie eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern, die vielseitig genutzt werden können.
Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, bildet jedoch eine wertvolle Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2012 mit der Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich der Öltanks. Die Küche samt Elektrogeräten wurde 2023 neu eingebaut.
Alle Räume sind durch klassische Fensterlösungen lichtdurchflutet. Das Haus fügt sich harmonisch in die gepflegte Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern und viel Grün ein und schafft ein attraktives Wohnumfeld für unterschiedlichste Lebenssituationen.
Zur Immobilie gehören eine Garage sowie eine große, gepflasterte Einfahrt mit zwei Stellplätzen. Dadurch stehen den Bewohnern und ihren Gästen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Im Außenbereich erwartet Sie ein gepflegter Garten mit vielfältigem Bewuchs und Sträuchern, der viel Raum zur Erholung im Grünen schafft. Die überdachte Terrasse ist direkt vom Haus aus zugänglich und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.
Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – vom eigenen Gemüsegarten bis hin zu Spiel- und Freizeitflächen. Hier lassen sich individuelle Gartenideen nach eigenen Vorstellungen verwirklichen. Die ruhige Wohnlage sorgt für ein entspanntes Wohngefühl, während die gute Infrastruktur den Alltag erleichtert. Ein Kindergarten und Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

Ausstattung und Details

- ruhige und beliebte Wohnlage
- Garage
- Heizung und Öltanks 2012 erneuert
- neuwertige Einbauküche

Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

Alles zum Standort

Gefrees ist eine Stadt mit rund 4.500 Einwohnern im Landkreis Bayreuth. Sie liegt am Rande des Fichtelgebirges.
Die Immobilie befindet sich in einem beliebten Wohngebiet in ruhiger Lage. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke, ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 ist ca. drei Kilometer entfernt.

Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26093051 - 95482 Gefrees

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com