Gefrees

Gepflegtes Zweifamilienhaus in Ortsrandlage

Objektnummer: 26093080



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 589 m²

Objektnummer: 26093080 - 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: 26093080 - 95482 Gefrees

Auf einen Blick

Objektnummer	26093080
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Badezimmer	2
Baujahr	1934
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26093080 - 95482 Gefrees

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	19.07.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	280.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26093080 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093080 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093080 - 95482 Gefrees

Die Immobilie

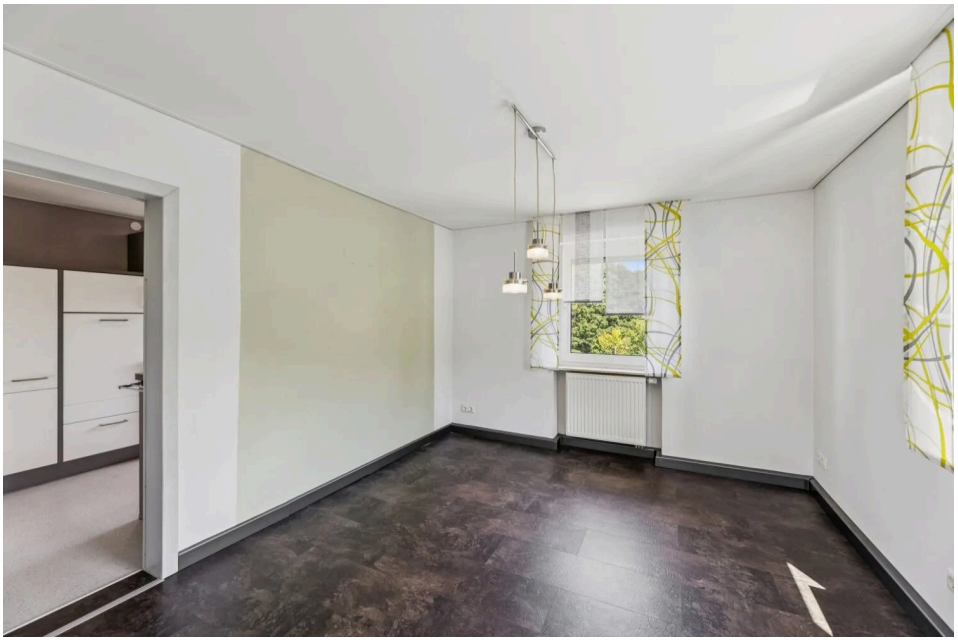




Objektnummer: 26093080 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093080 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093080 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093080 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093080 - 95482 Gefrees

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

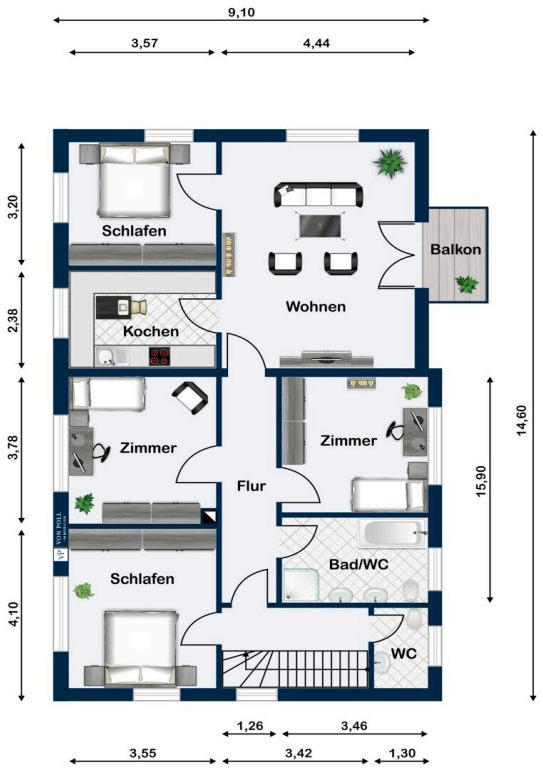
T.: 0921 - 73 04 553

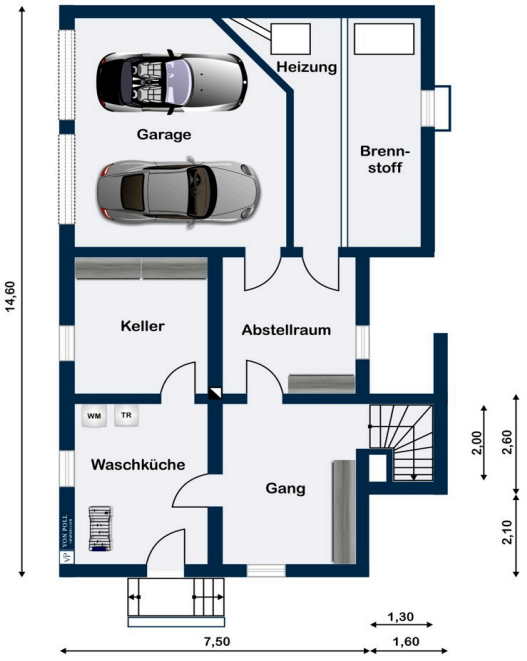
Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth

Objektnummer: 26093080 - 95482 Gefrees

Grundrisse




9,10
3,57
4,44
3,20
2,38
3,78
4,10
Schlafen
Kochen
Zimmer
Schlafen
Wohnen
Balkon
Zimmer
Flur
Bad/WC
WC
14,60
15,90
1,26
3,46
3,55
3,42
1,30



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: 26093080 - 95482 Gefrees

Ein erster Eindruck

Dieses teilsanierte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1934 steht auf einem ca. 589 m² großen Grundstück und überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 180 m², verteilt auf zwei Wohnungen mit jeweils ca. 90 m². Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert und befindet sich daher in einem zeitgemäßen Zustand. Die letzte umfassende Maßnahme erfolgte 2026 mit der Sanierung des Balkons. Zu den wesentlichen Modernisierungen zählen der Anbau im Jahr 1969, die Aufstockung 1977, die Dachsanierung 2014, die Erneuerung der Heizungsanlage 2018 sowie die Renovierung der Bäder in den Jahren 2010 und 2024.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt einen freundlichen und einladenden ersten Eindruck. Ein befestigter Weg führt zum Hauseingang und wird von gepflegten Grünflächen und einzelnen Bäumen begleitet. Der barrierearme Zugang führt zur überdachten Haustür und zu den beiden Garagen. Unmittelbar am Haus befindet sich zudem das massiv gebaute Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Jahr 2018 wurde das Haus mit einer modernen Pelletheizung und neuen Heizungsleitungen ausgestattet. Die technischen Komponenten sind im separaten Heizungsraum übersichtlich angeordnet und hinterlassen einen gepflegten Eindruck.

Die Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als großzügiges Familienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten oder für eine Mehrgenerationennutzung. Insgesamt stehen neun Zimmer zur Verfügung. Die beiden Badezimmer wurden zuletzt 2024 umfassend modernisiert und entsprechen dem aktuellen Stand der Technik.

Im leerstehenden Obergeschoss befindet sich eine moderne Einbauküche mit klaren Linien, weißen und roten Fronten sowie hochwertigen Elektrogeräten. Vom Fenster aus eröffnet sich ein schöner Blick ins Grüne. Das angrenzende Wohnzimmer überzeugt mit viel Platz und einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht, während der Zugang zum Balkon den Wohnbereich angenehm ergänzt. Ein in eine dekorative Steinwand integrierter Kaminofen schafft zusätzlich eine behagliche Atmosphäre.

Die beiden Garagen liegen im Keller des Hauses und sind unmittelbar mit dem Wohngebäude verbunden. Die Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit noch vermietet und wird zum 31.01.2027 frei.

Die Wohnlage am Ortsrand verbindet eine ruhige Umgebung mit einer guten Anbindung an das Zentrum und die Nahversorgung. Gleichzeitig besteht ein schöner

Bezug zur Natur. Die Kombination aus gepflegtem Wohnambiente, vielseitig nutzbarer Wohnfläche und moderner Haustechnik macht dieses Zweifamilienhaus zu einer attraktiven Immobilie.

Objektnummer: 26093080 - 95482 Gefrees

Ausstattung und Details

- Anbau 1969 und Aufstockung 1977
- zwei Garagen
- gemauertes Gartenhaus
- Pelletheizung und Heizungsleitungen 2018
- Dachsanierung 2014
- Erneuerung der Bäder 2010 / 2024
- Balkonsanierung 2026

Objektnummer: 26093080 - 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 am östlichen Ortsrand von Gefrees.
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: 26093080 - 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: 26093080 - 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