Gefrees

Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Gefrees

Objektnummer: 26093113



KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 815 m²

Objektnummer: 26093113 - 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: 26093113 - 95482 Gefrees

Auf einen Blick

Objektnummer	26093113
Wohnfläche	ca. 120 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1932

Kaufpreis	125.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26093113 - 95482 Gefrees

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	01.02.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	432.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1932

Objektnummer: 26093113 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093113 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093113 - 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: 26093113 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093113 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093113 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093113 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093113 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





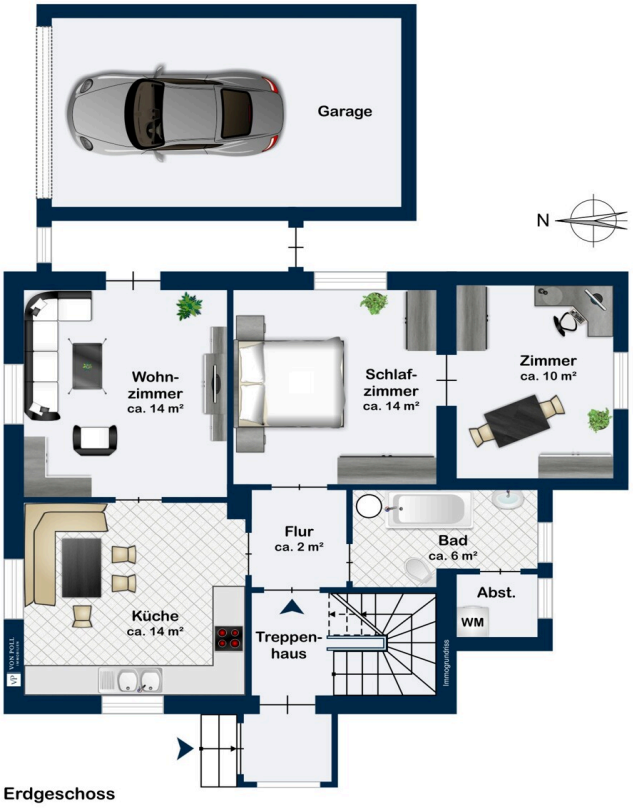
Objektnummer: 26093113 - 95482 Gefrees

Die Immobilie



Objektnummer: 26093113 - 95482 Gefrees

Grundrisse



Erdgeschoss

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: 26093113 - 95482 Gefrees

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26093113 - 95482 Gefrees

Ausstattung und Details

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 Holzschupfen
* zwei Kfz-Garagen inkl. einem Geräteraum
* Strom-Nachtspeicherheizung

Objektnummer: 26093113 - 95482 Gefrees

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26093113 - 95482 Gefrees

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26093113 - 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