Gefrees

Historisches Anwesen mit besonderem Charme und großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26093117



KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1461 m²

Objektnummer: 26093117 - 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: 26093117 - 95482 Gefrees

Auf einen Blick

Objektnummer	26093117
Wohnfläche	ca. 245 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	1
Baujahr	1747
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	240.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26093117 - 95482 Gefrees

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.10.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	302.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1747

Objektnummer: 26093117 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093117 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093117 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093117 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093117 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093117 - 95482 Gefrees

Die Immobilie

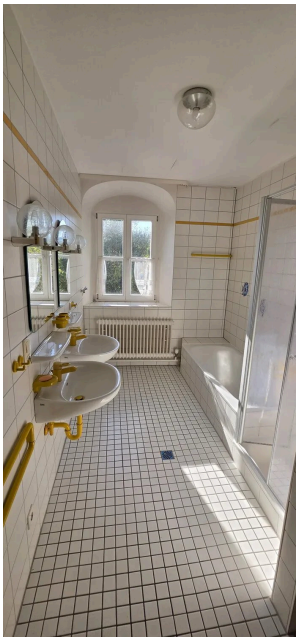




Objektnummer: 26093117 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093117 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093117 - 95482 Gefrees

Die Immobilie

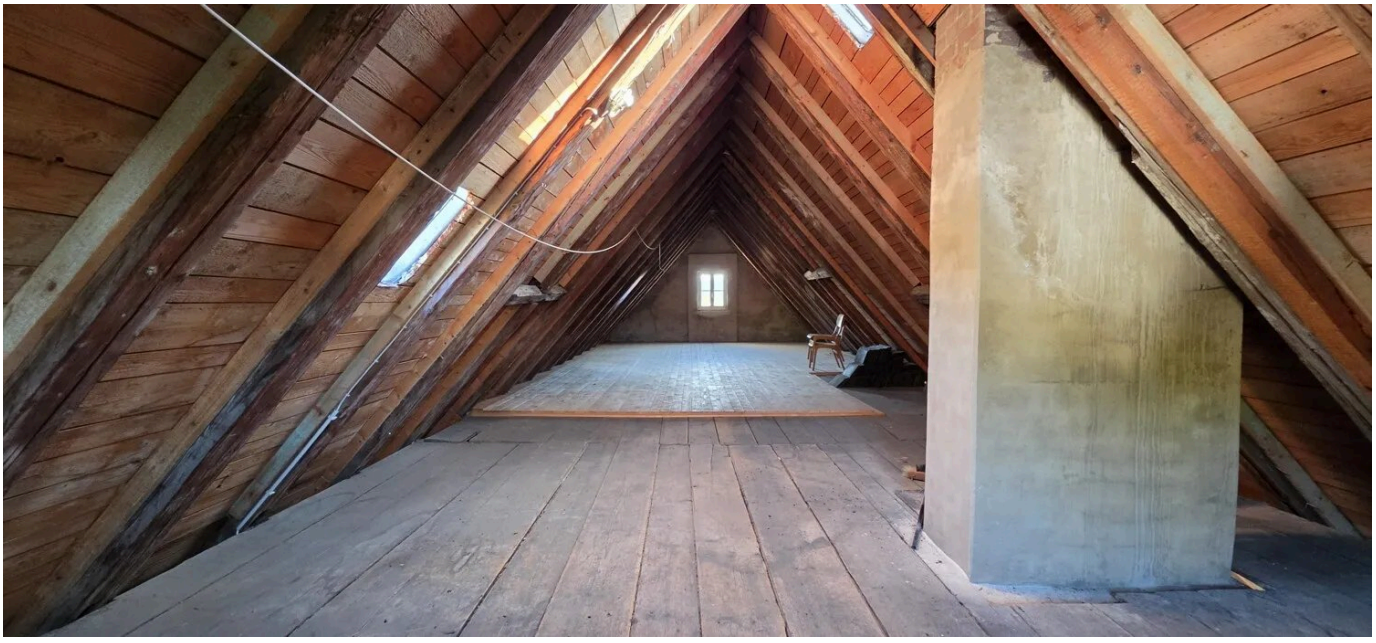




Objektnummer: 26093117 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093117 - 95482 Gefrees

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

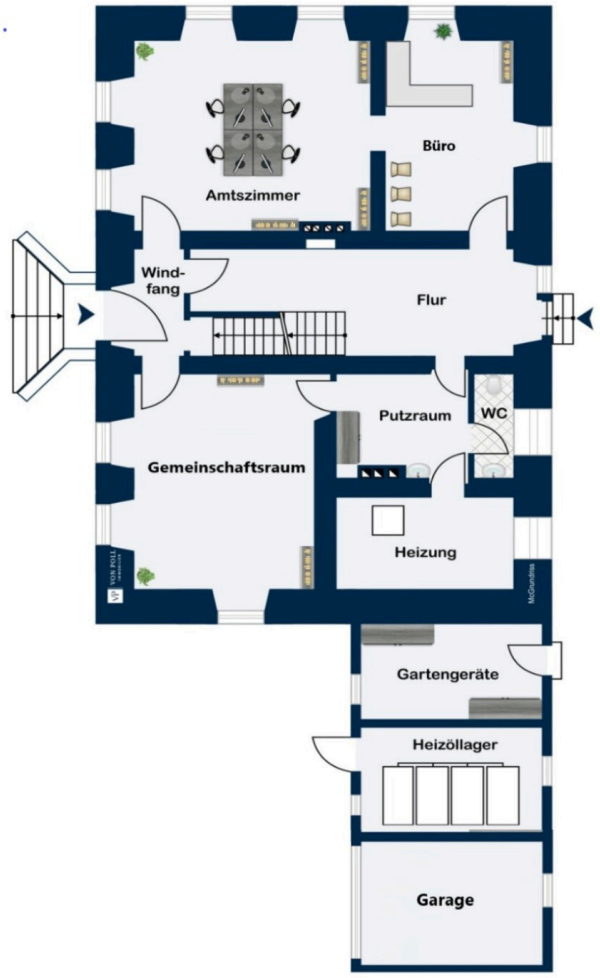
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

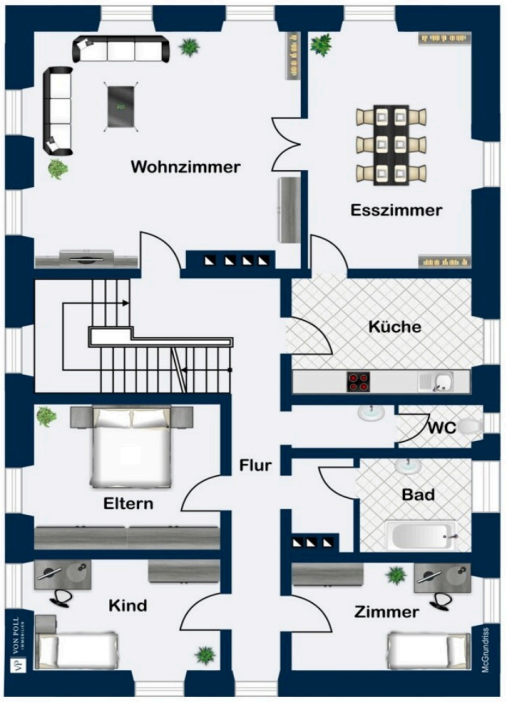
T.: 0921 - 73 04 553

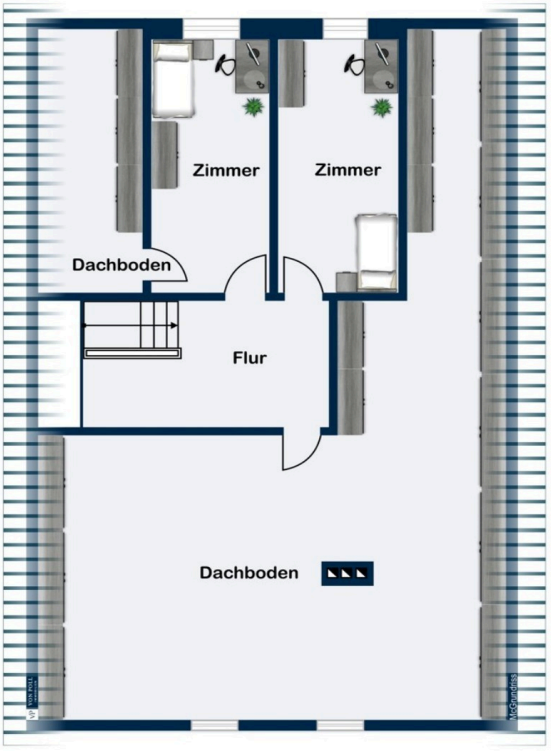
Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth

Objektnummer: 26093117 - 95482 Gefrees

Grundrisse




Wohnzimmer
Esszimmer
Küche
WC
Flur
Bad
Eltern
Kind
Zimmer



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: 26093117 - 95482 Gefrees

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint jahrhundertealte Geschichte mit großzügigen Platzverhältnissen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem rund 1.461 m² großen Grundstück befindet sich das im Jahr 1747 errichtete ehemalige Pfarrhaus, dessen Geschichte eng mit der Entwicklung des Ortes verbunden ist. Bereits im Mittelalter befand sich an diesem Standort eine sogenannte Kemenate, ein beheizbares Wohngebäude des Adelsgeschlechts Wallenrode. Später wurde das Anwesen als Pfarrhaus genutzt. Bis heute zeugen zahlreiche bauliche Details von seiner bewegten Vergangenheit.
Das Gebäude präsentiert sich mit einer klassischen, zurückhaltenden Architektur. Das Naturschieferdach, der historische Dachstuhl und die symmetrisch angeordneten Fenster prägen das Erscheinungsbild. Über eine gepflasterte Einfahrt gelangt man auf den großzügigen Hof. Alter Baumbestand, gepflegte Hecken und weitläufige Grünflächen verleihen dem Grundstück seinen besonderen Charakter.
Auch im Inneren ist die Geschichte des Hauses spürbar. Hohe Decken, historische Stuckelemente und großzügig geschnittene Räume schaffen eine besondere Wohnatmosphäre. Die im Jahr 2002 erneuerten Fenster verbinden den ursprünglichen Charakter des Gebäudes mit zeitgemäßem Wohnkomfort.
Mit rund 245 m² Wohnfläche und insgesamt zehn Zimmern bietet das Anwesen viel Raum für individuelle Wohnkonzepte. Ob als großzügiges Familiendomizil, für mehrere Generationen oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten – die Immobilie eröffnet unterschiedliche Nutzungsperspektiven.
Der Wohnbereich im Obergeschoss befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann mit überschaubarem Renovierungsaufwand bezogen werden. Die Räume verfügen teilweise über Echtholzparkett. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Küche, ein Badezimmer sowie weitere Wohn- und Schlafräume.
Im Erdgeschoss besteht dagegen Renovierungs- und Sanierungsbedarf. Hier sind insbesondere Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Nach den Erkenntnissen eines vorliegenden Gutachtens können diese voraussichtlich ohne tiefgreifende Eingriffe in das Mauerwerk behoben werden. Die entsprechenden Unterlagen können bei weitergehendem Interesse eingesehen werden.
Das Grundstück ist als Bodendenkmal erfasst. Bei geplanten baulichen Maßnahmen, insbesondere bei Eingriffen in den Boden, sind die geltenden denkmalschutzrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Das Gebäude selbst steht nach vorliegenden Informationen nicht unter Denkmalschutz.
Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK), gerne zur Verfügung.
Telefon: 0921 73 01 847
E-Mail: udo.stelzel@von-poll.com
Wir bitten Kaufinteressenten vor einer Besichtigung um einen entsprechenden Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis.

Objektnummer: 26093117 - 95482 Gefrees

Ausstattung und Details

- Naturschieferdach mit historischem Dachstuhl
- Fenster neu 2002
- Decken mit Stuckmotiven
- großzügiger Hof und Gartenbereich
- Bodendenkmal
- teilunterkellert mit Kellergewölbe
- Einfahrt gepflastert

Objektnummer: 26093117 - 95482 Gefrees

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Ortsteil der rund drei Kilometer entfernten Stadt Gefrees im Landkreis Bayreuth. In Gefrees selbst finden Sie eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften für den täglichen Bedarf. Auch für Familien ist bestens gesorgt: Ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule sind direkt vor Ort ansässig. Die medizinische Versorgung wird durch Allgemeinmediziner, Zahnärzte sowie eine Apotheke vollends abgedeckt. Zudem bietet die in nur ca. vier Kilometern erreichbare Autobahn A9 eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Objektnummer: 26093117 - 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: 26093117 - 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