Gefrees

Großzügige Praxis -oder Büroflächen mit hellen Räumen und modernem Charakter

Objektnummer: 26093120



KAUFPREIS: 169.000 EUR • **ZIMMER:** 5

Objektnummer: 26093120 - 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: 26093120 - 95482 Gefrees

Auf einen Blick

Objektnummer	26093120
Zimmer	5
Baujahr	1984

Kaufpreis	169.000 EUR
Büro/Praxen	Praxisfläche
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 165 m²
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 160 m²

Objektnummer: 26093120 - 95482 Gefrees

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.12.2027

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	106 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26093120 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093120 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093120 - 95482 Gefrees

Die Immobilie





Objektnummer: 26093120 - 95482 Gefrees

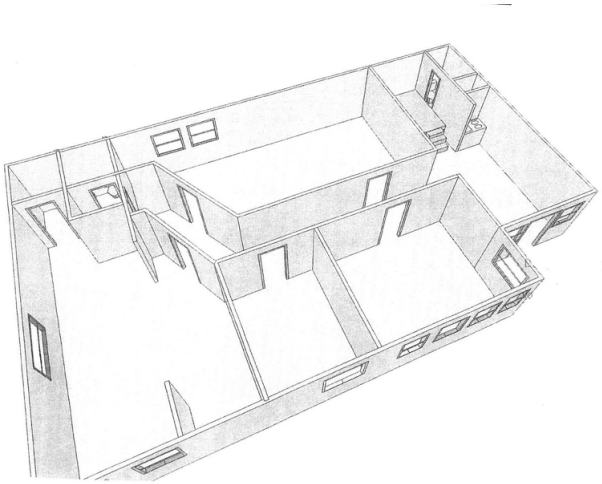
Die Immobilie





Objektnummer: 26093120 - 95482 Gefrees

Grundrisse



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: 26093120 - 95482 Gefrees

Ein erster Eindruck

Die Gewerbefläche wurde 1984 als Teil der „City-Passage” neu gebaut. Im Jahr 2007 wurde die gesamte Büro- und Praxisfläche von ca. 160 m² renoviert und die Raumaufteilung grundlegend geändert.
Große Fensterflächen prägen das äußere Erscheinungsbild und schaffen einen freundlichen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Die Fassade wirkt gepflegt und modern. Im Inneren entfaltet sich die Praxisfläche mit fünf Zimmern, die sich harmonisch aufteilen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Im Empfangsbereich fällt sofort das angenehme Tageslicht auf, das durch die bodentiefen Fenster flutet. Die sichtbaren Holzbalkendecken verleihen den Räumen Charakter und Tiefe, während der durchgehende Bodenbelag für ein stimmiges Gesamtbild sorgt. Die Zimmer überzeugen durch ihre Großzügigkeit und Flexibilität. Tageslicht dringt von zwei Seiten ein und verleiht den Räumen eine lebendige Dynamik.
Seit der umfassenden Modernisierung im Jahr 2006 präsentiert sich das Gebäude in einem zeitgemäßen Zustand, der Professionalität und Komfort gleichermaßen berücksichtigt. Die gepflegten Fensterrahmen, Heizkörper und Details der Inneneinrichtung unterstreichen die Wertigkeit der Immobilie. Die zurückhaltende Gestaltung bietet Raum für individuelle Einrichtungsideen und schafft eine angenehme Arbeitsumgebung.
Die barrierefreie Immobilie liegt im Ortskern von Gefrees und ist gut zu erreichen. Rund um das Gebäude befinden sich zahlreiche kostenfreie Parkmöglichkeiten. Es sind viele Nutzungsmöglichkeiten möglich, z. B. als Arztpraxis, Anwalts- und Steuerbüro, Verwaltung, Planungsbüro oder soziale Einrichtung. Eine Umnutzung in Wohnflächen ist ebenfalls möglich.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK), unter der Mobilnummer 0171 65 42 000.

Objektnummer: 26093120 - 95482 Gefrees

Ausstattung und Details

- barrierefreier Zugang
- gute Parkmöglichkeiten rund um das Gebäude
- Umnutzung zu Wohnflächen möglich
- Renovierung im Jahr 2006
- Raumaufteilung individuell änderbar

Objektnummer: 26093120 - 95482 Gefrees

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26093120 - 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
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: 26093120 - 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