Gefrees – Gefrees

# Barrierefrei wohnen in zentraler Lage

***Objektnummer: 20093060-1***

**KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m$^2$ • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 20093060-1 |
| Wohnfläche | ca. 165 m² |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 5 |
| Baujahr | 1984 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 185.000 EUR |
| Wohnung | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2007 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 0 m² |

**Objektnummer: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | OEL |
| Energieausweis gültig bis | 06.12.2027 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 106.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |

**Objektnummer: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

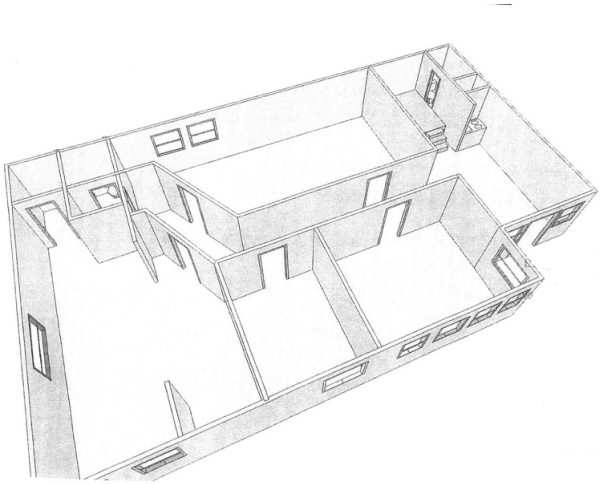
# Die Immobilie

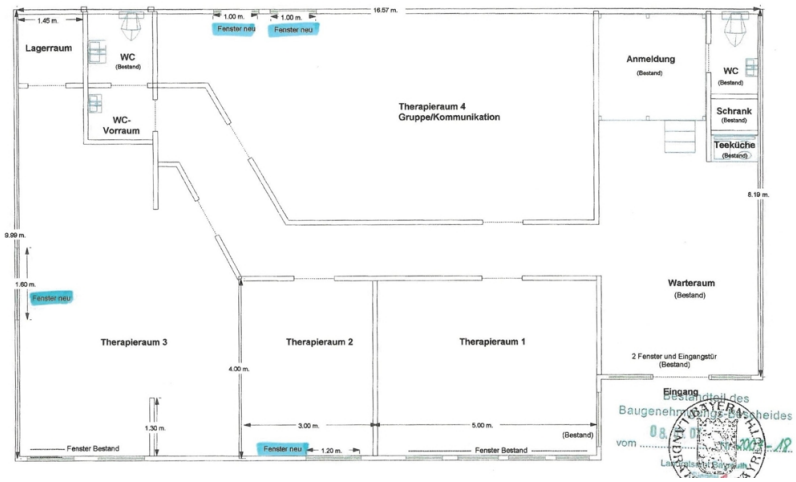
**Objektnummer: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 20093060-1 - 95482 Gefrees – 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: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Ein erster Eindruck

Die Wohnung wurde als Gewerbefläche im Jahr 1984 als Teil der sogenannten "City-Passage" neue gebaut. Im Jahr 2007 wurde die gesamte Wohnfläche mit ca. 160 m² renoviert und die Raumaufteilung ist im Wesentlichen geändert worden. Die Immobilie besteht aus einem Eingangsbereich, einem Verbindungsgang mit separaten WC's und vier einzelnen Räumen. Im Eingangsbereich gibt es die Möglichkeit ein Arbeitszimmer, oder ein Büro mit Homeoffice einzurichten. Eine kleine Teeküche und ein Gäste-WC gibt es ebenfalls in diesem Bereich. Über den Verbindungsgang kommt man zu den einzelnen Räumen und zu den WC's. Alle Zimmer verfügen über Fenster mit Tageslicht und sind mit Laminat ausgestattet. Die Immobilie liegt im Ortskern von Gefrees, ist barrierefrei und gut zu erreichen. Rund um das Gebäude liegen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kostenfreie Parkplätze, sowie Ärzte und eine Apotheke. Zur Zeit nutzt der Eigentümer die Flächen für ein Therapiezentrum. Eine Umwidmung von Gewerbefläche in Wohnfläche ist Jederzeit möglich. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK), unter der Mobilnummer 0171 65 42 000.

**Objektnummer: 20093060-1 - 95482 Gefrees – 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: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73  Bayreuth
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com