Gefrees

Sanierungsobjekt im Sanierungsgebiet - Steuervorteile bei Investitionen

Objektnummer: 2509...29



KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 214 m²

Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundriss
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

Auf einen Blick

Objektnummer	2509302	Kaufpreis	99.000 EUR
Wohnfläche	ca. 175 m²	Provisi	Käuferprovision 3.57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	12	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	utzfläche	ca. 80 m²
Baujahr	1966	A tattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

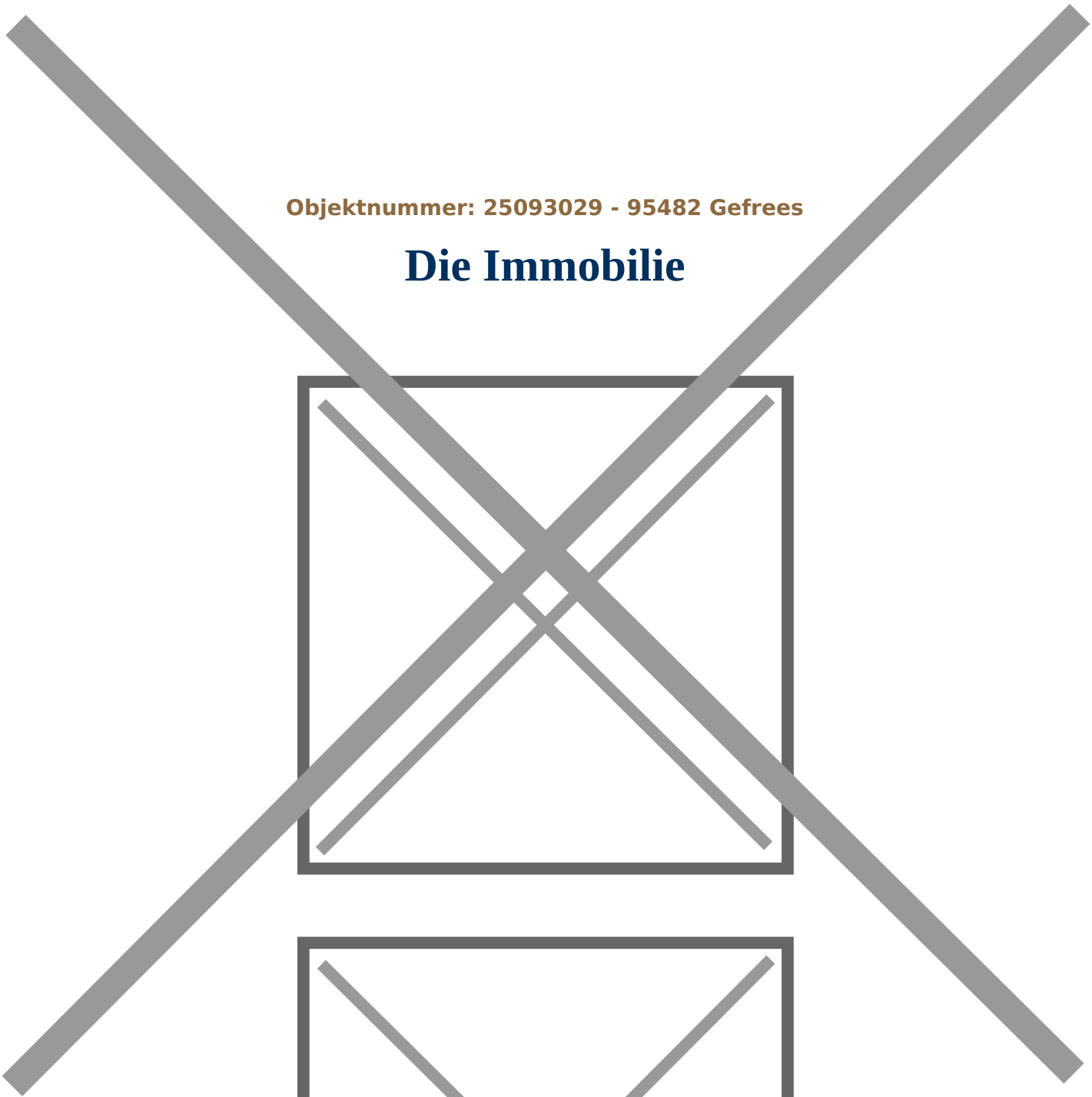
Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	228.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.05.2033	Endenergie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1966

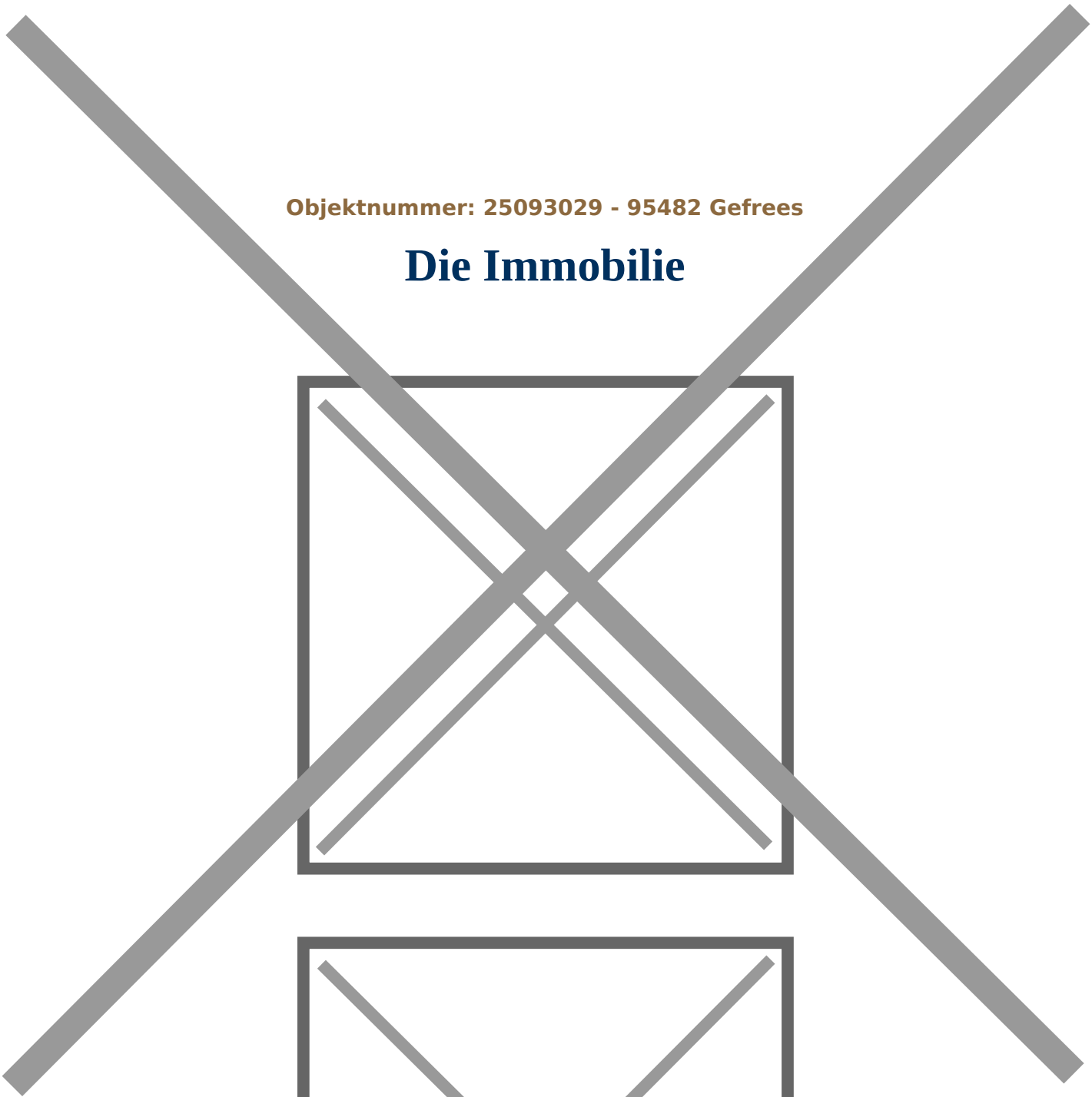
Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

Die Immobilie



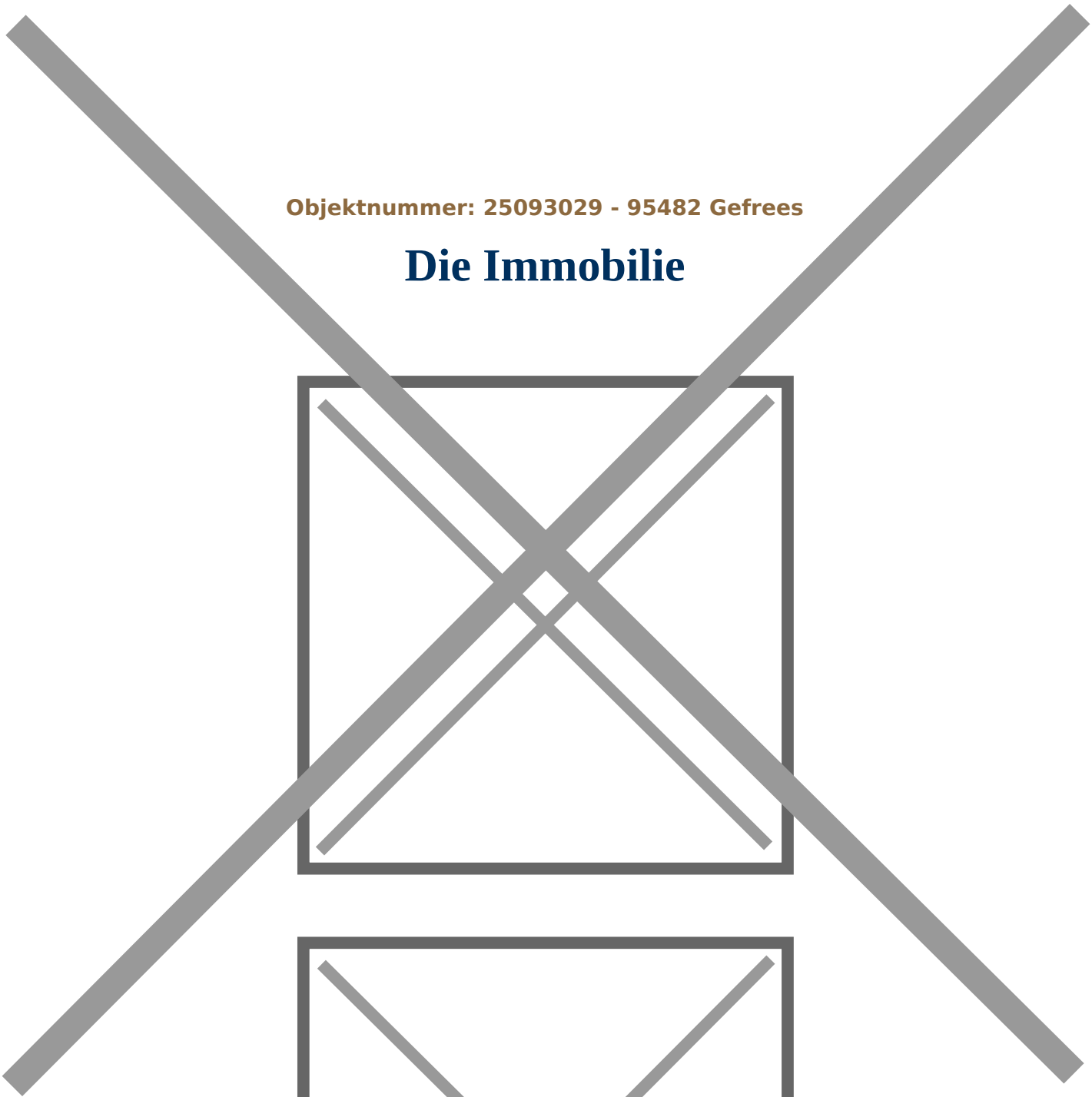
Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

Die Immobilie



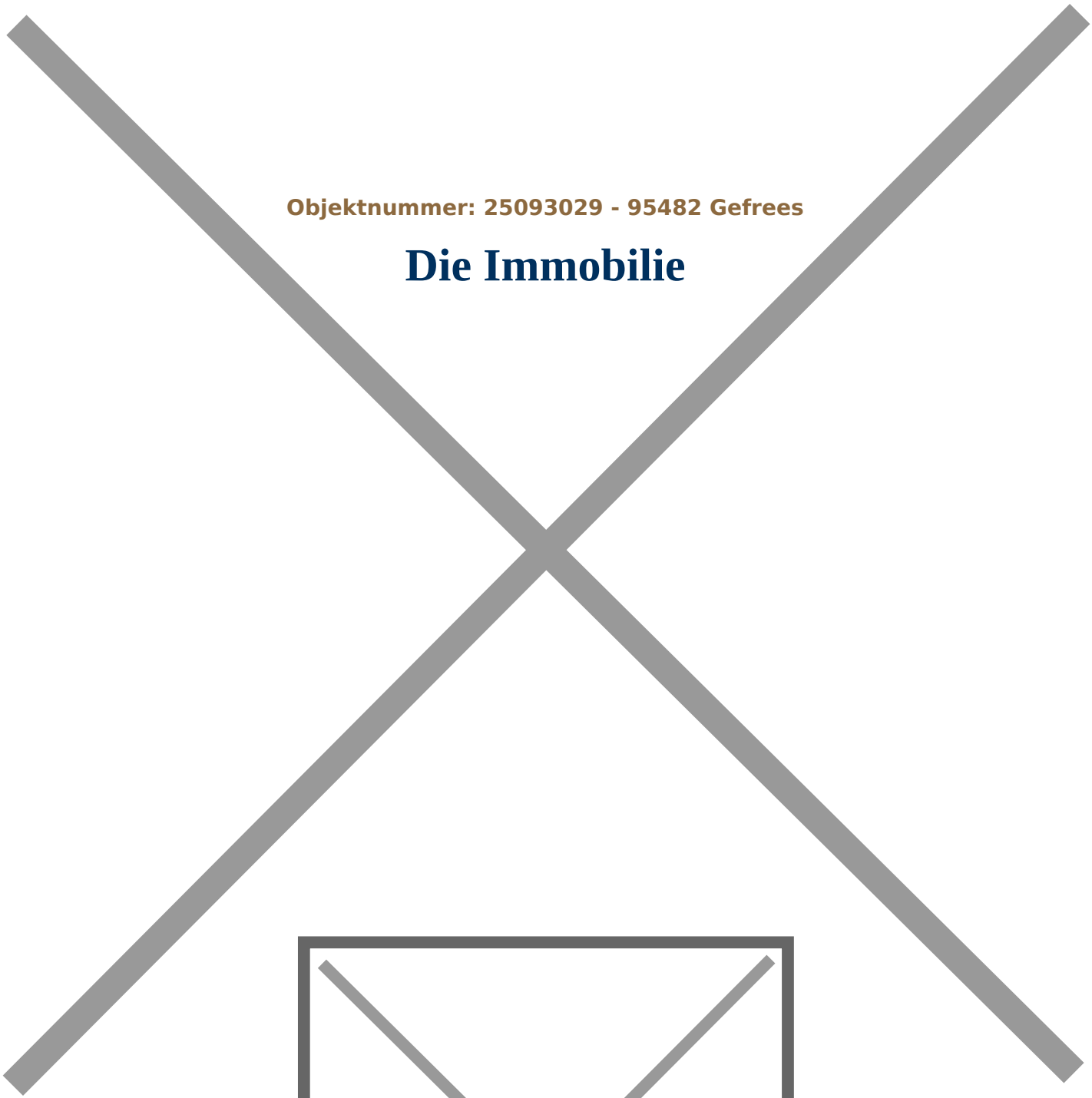
Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

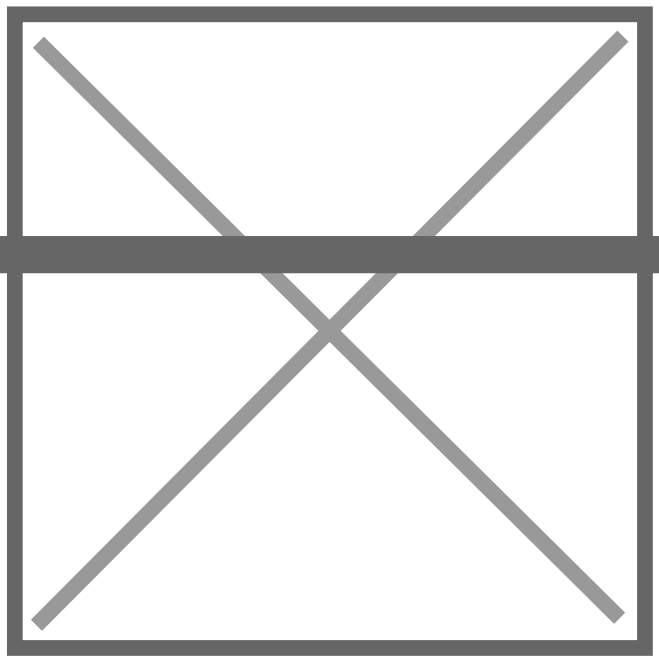
Die Immobilie



Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

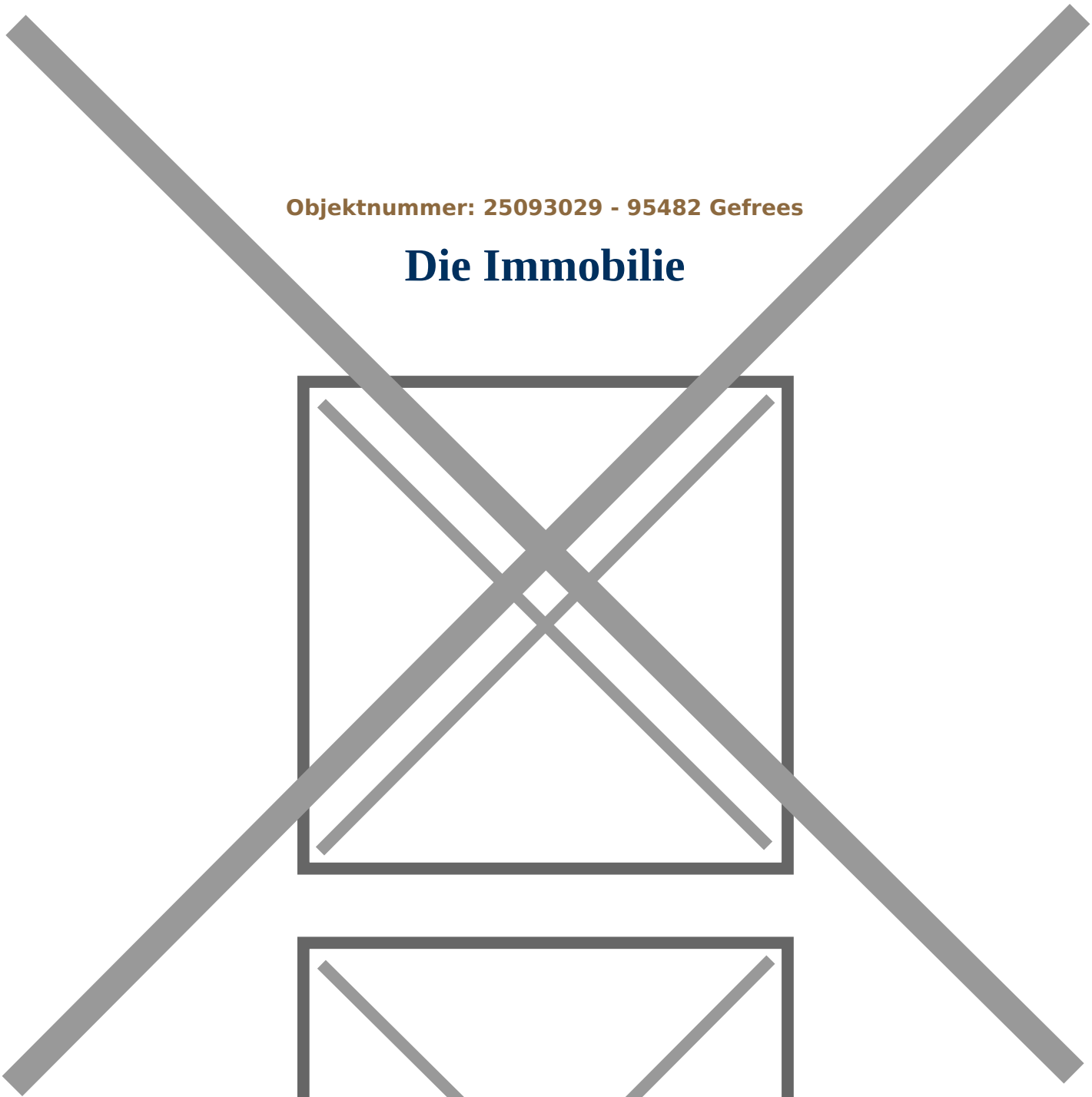
Die Immobilie





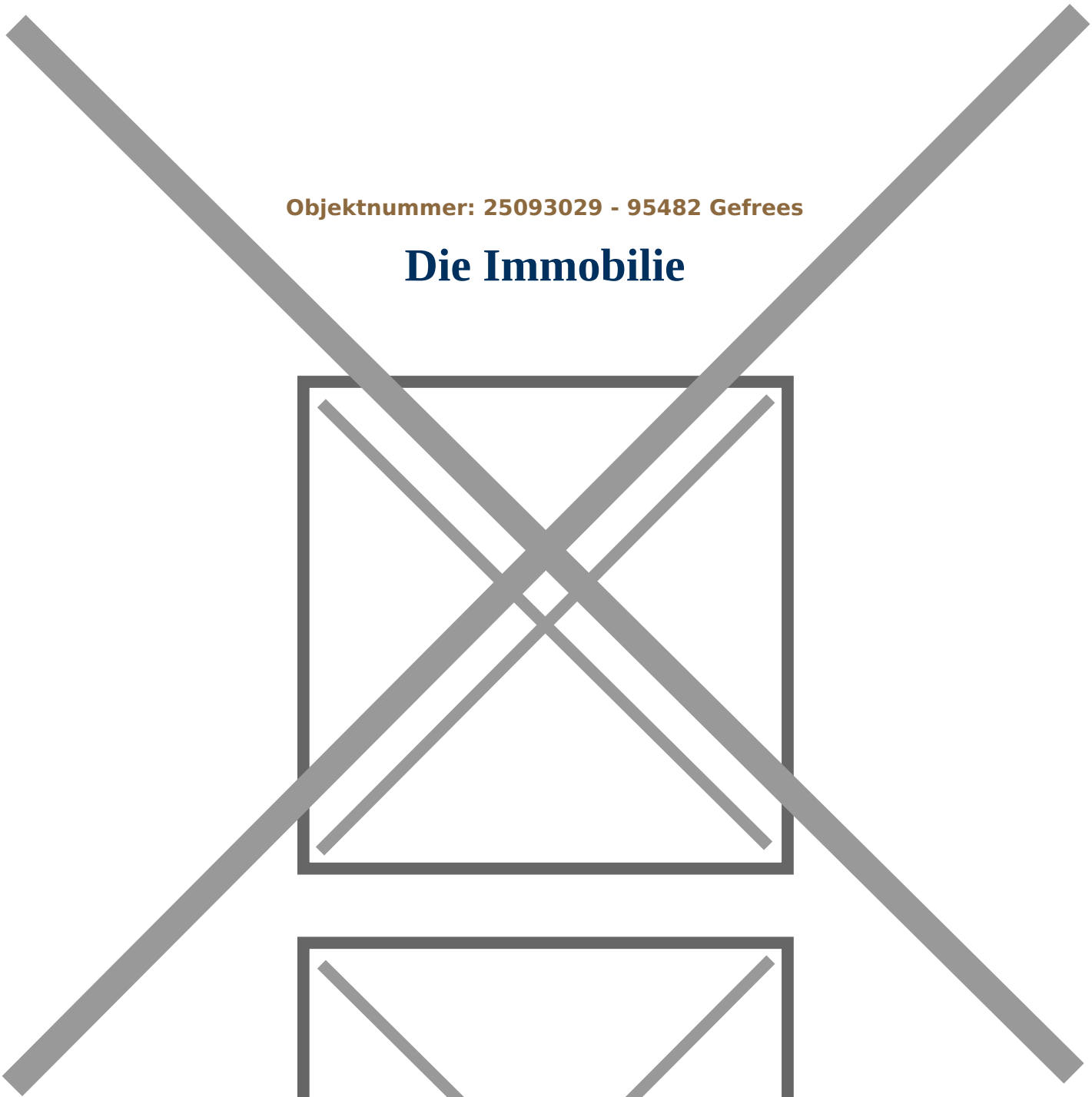
Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

Die Immobilie



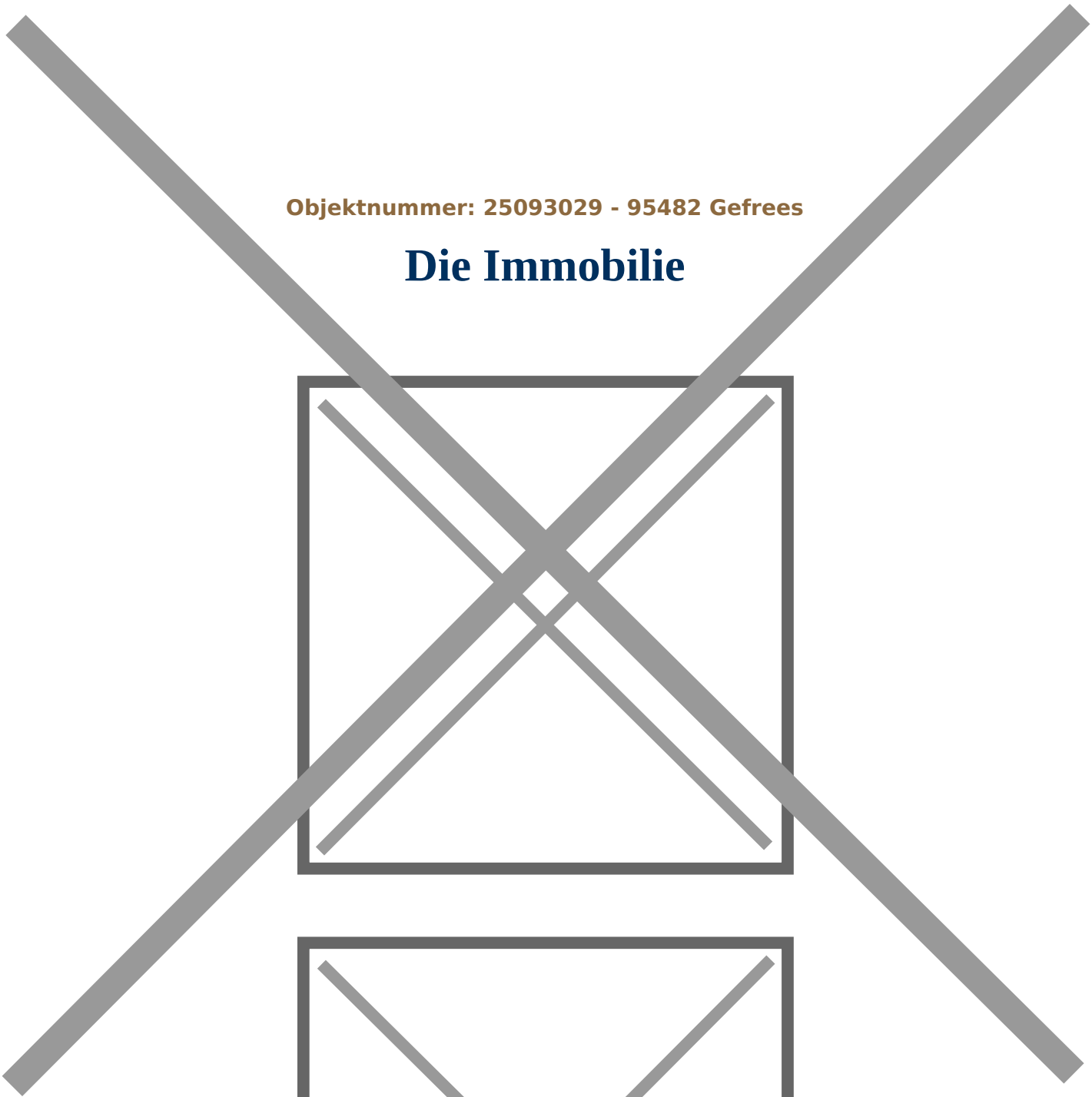
Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

Die Immobilie



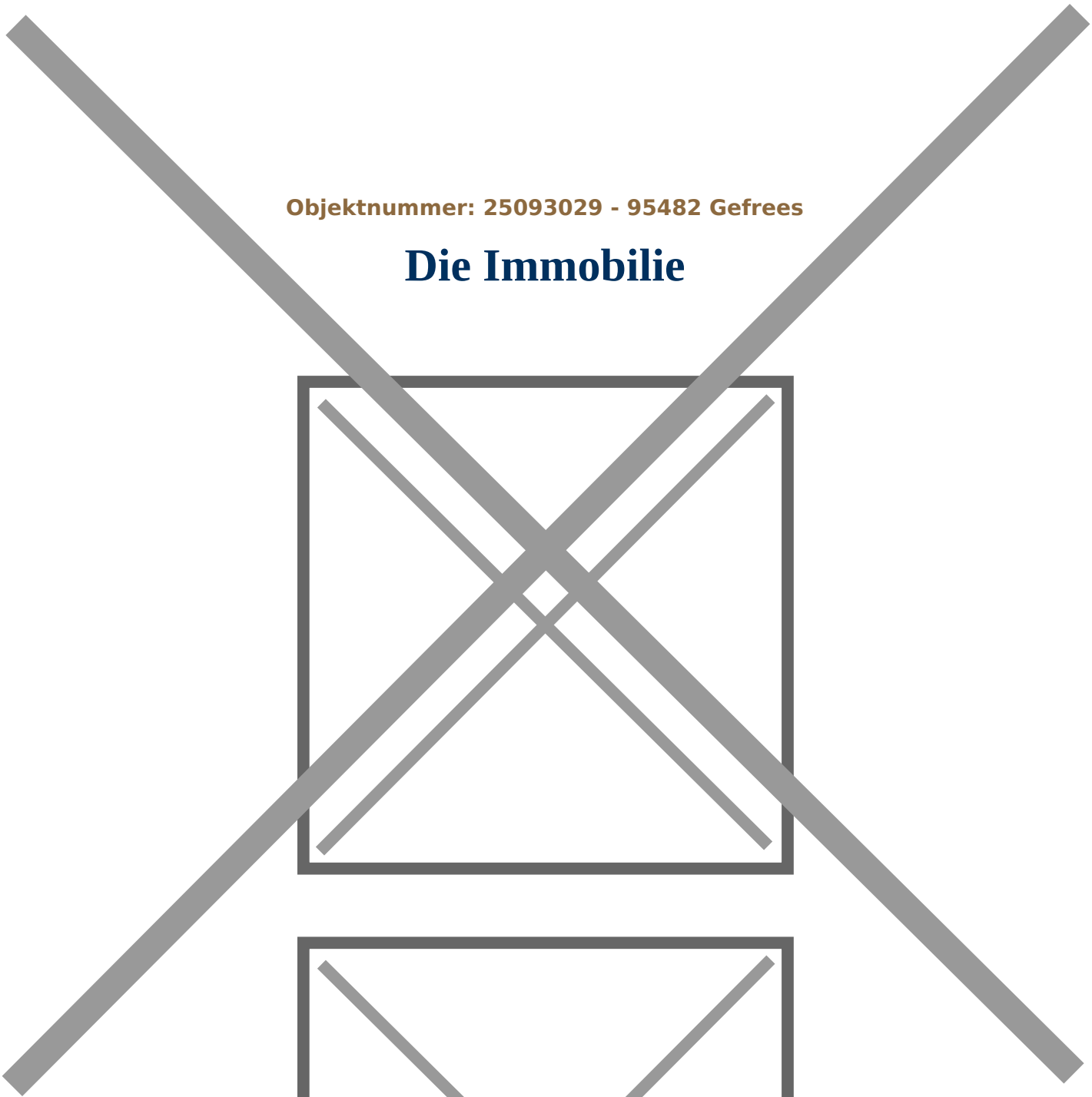
Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

Die Immobilie



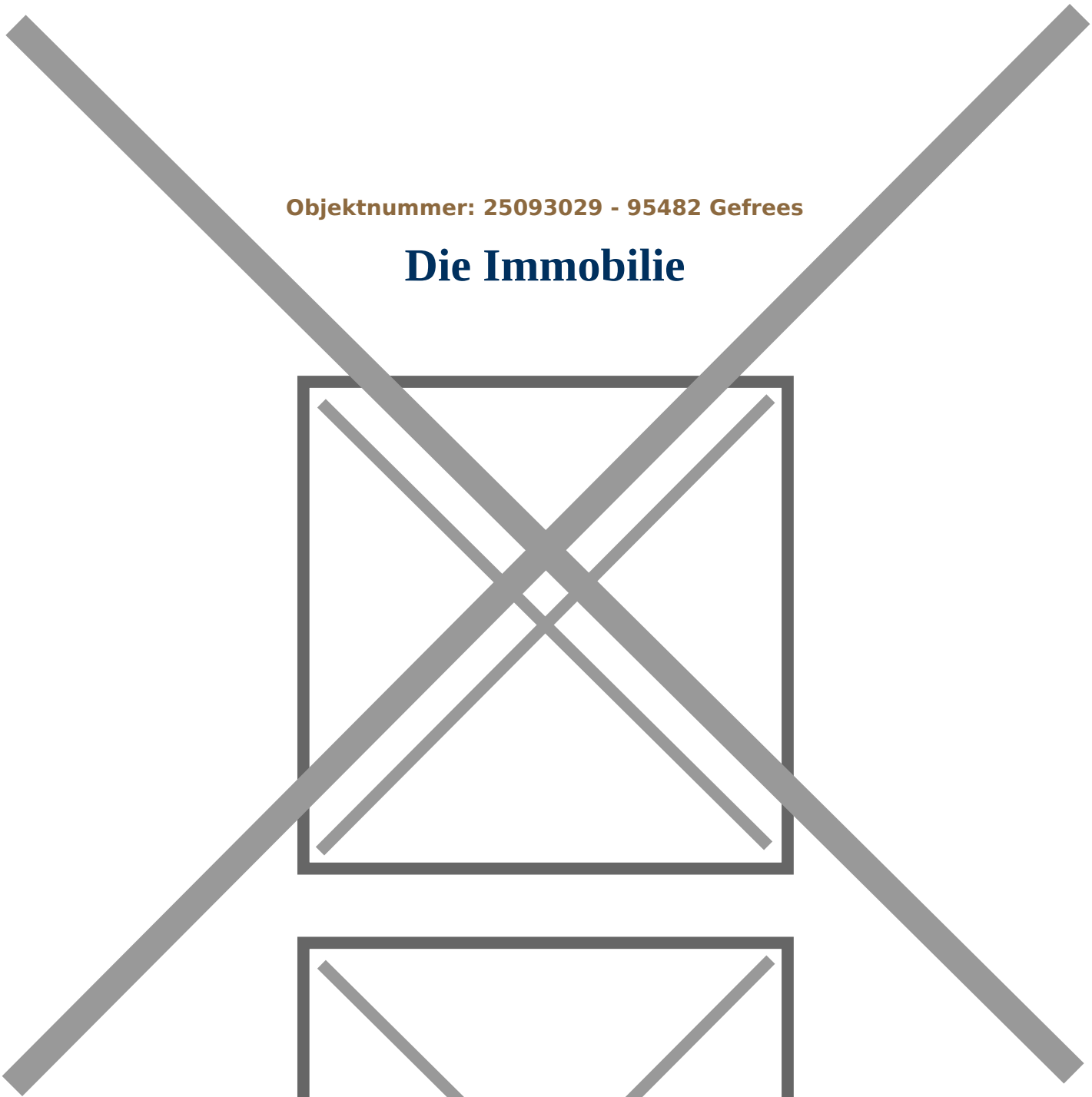
Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

Die Immobilie



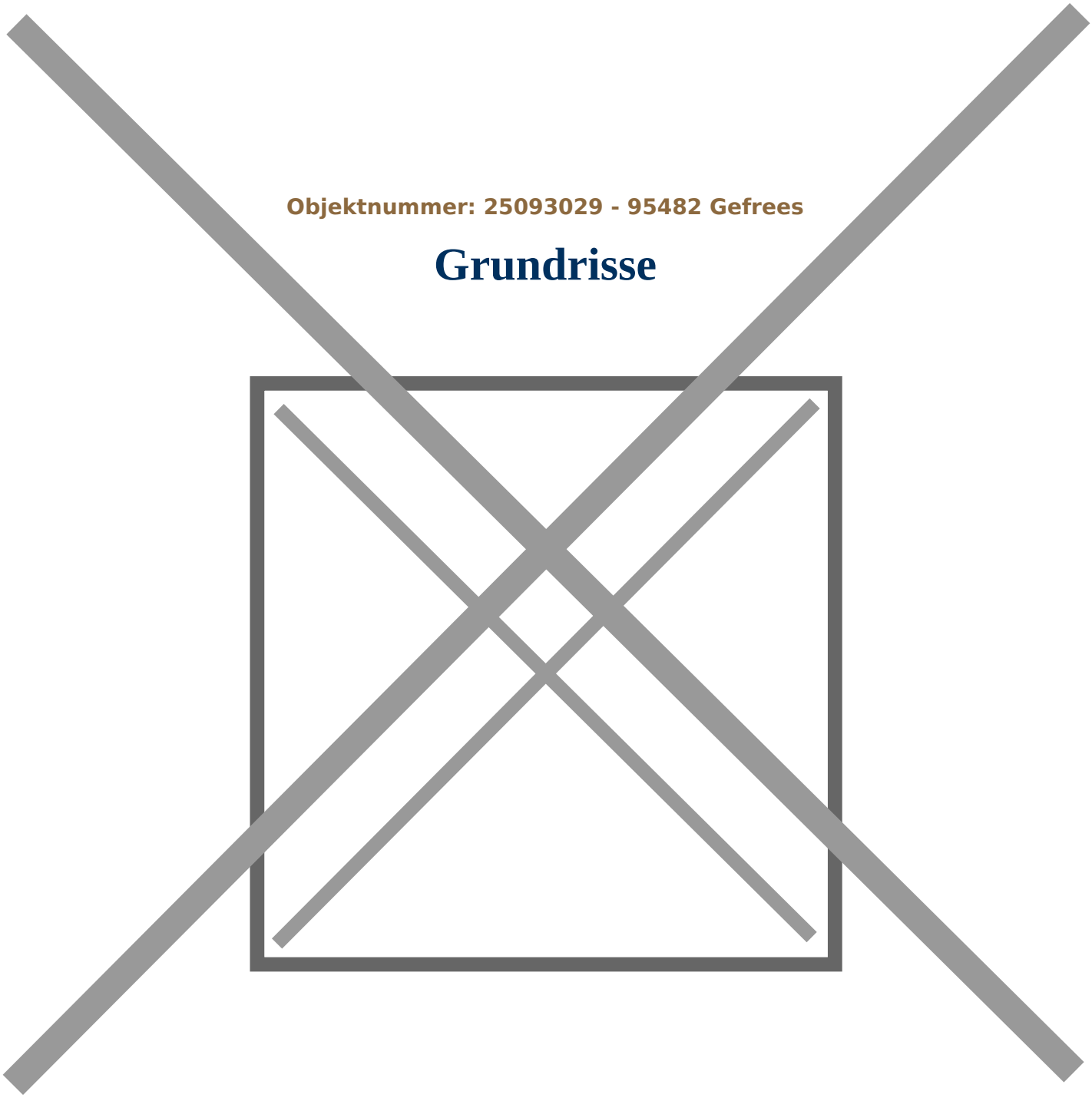
Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

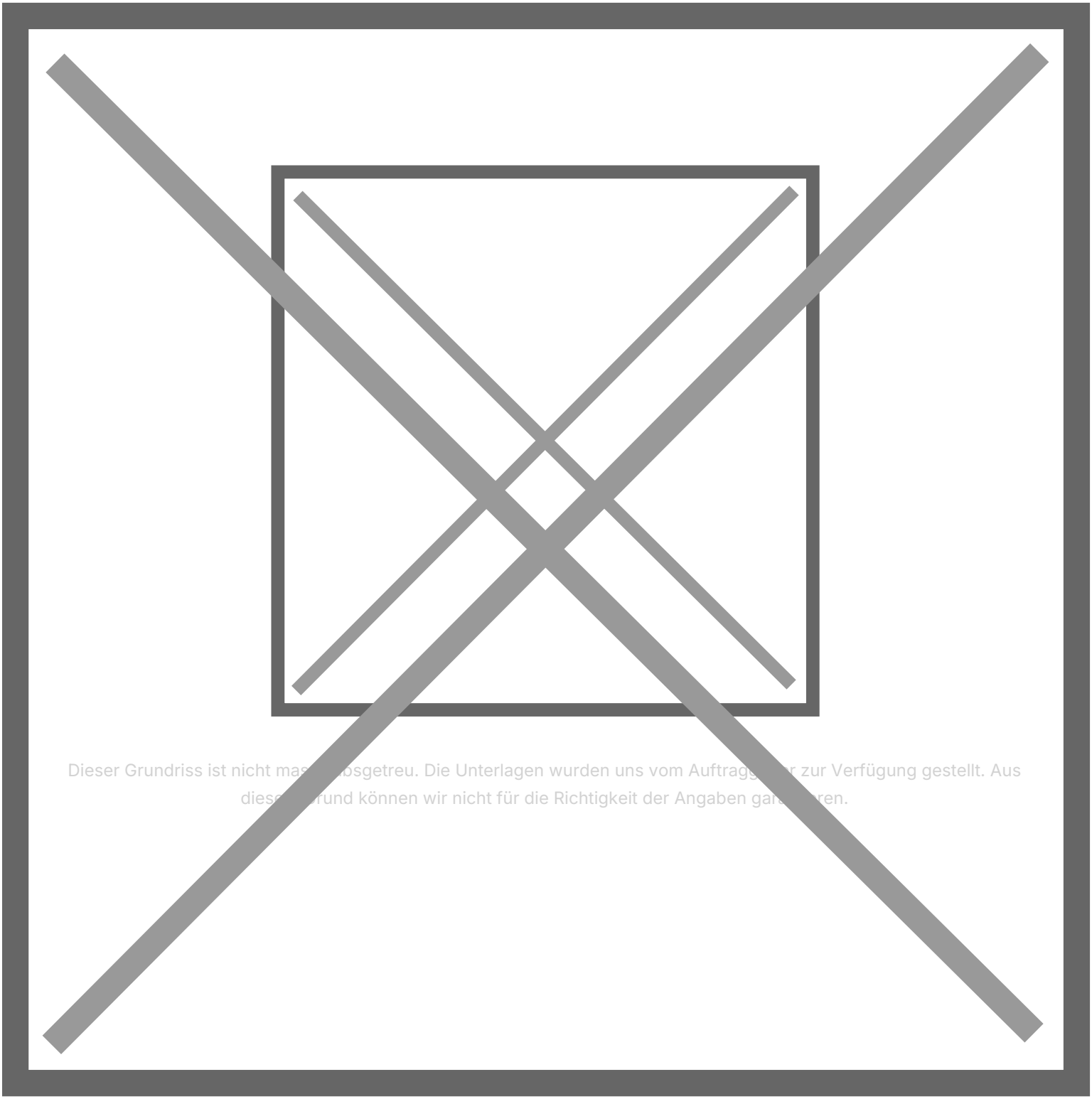
Die Immobilie



Objektnummer: 25093029 - 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: 25093029 - 95482 Gefrees

Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet eine hervorragende Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Das 1976 umgebaute Gebäude mit einer Wohnfläche von ca. 175 m² befindet sich auf einem ca. 214 m² großen Grundstück mit insgesamt 12 Zimmern bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ideal sowohl für eine großzügige Wohnnutzung als auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.
Das Erdgeschoss hat eine Wohn-und Nutzfläche von ca. 126 m². Hier befinden sich die Geschäfts- und Lagerräume der ehemaligen Bäckerei sowie weitere Wohnräume, eine Küche und ein WC. Über einen kleinen Hof im rückwärtigen Außenbereich sind weitere Lagerräume und der Öltank zugänglich. Ein Umbau des Erdgeschosses zu einer kompletten Wohneinheit wäre möglich.
Im Obergeschoss befinden sich fünf Zimmer, Küche, Bad, WC und Flur auf einer Fläche von ca. 133 m². Das Bad wurde 1975 vergrößert und vor einigen Jahren komplett renoviert.
Das Dachgeschoss ist von zwei Seiten über je eine Treppe erreichbar und teilweise ausgebaut. Hier besteht die Möglichkeit, weiteren Wohnraum zu schaffen. Die Flächen im Dachgeschoss wurden bei der Flächenangabe nicht berücksichtigt.
Das Haus ist zur Zeit teilweise renovierungsbedürftig, so dass Sie die Möglichkeit haben, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Die Immobilie verfügt über eine Ölheizung und einen Kamin, der sich gut für einen Holzofen eignet. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.
Besonders hervorzuheben ist die Lage der Immobilie in einem Sanierungsgebiet. Dadurch ergeben sich interessante steuerliche Vorteile bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.
Die Raumaufteilung des Hauses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben großzügigen Wohnbereichen stehen separate Abstellräume zur Verfügung, in denen sowohl [illegible] der Räume bietet sowohl Großfamilien als auch Gewerbetreibenden genügend Raum für individuelle Planungen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter udo.stelzel@von-poll.com.

Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

Ausstattung und Details

- zentrale Lage im Sanierungsgebiet
- Steuervorteile bei Sanierungsvorhaben
- Ölheizung
- Kamin für Holzofen
- separate Lagerflächen
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- verkehrsgünstig gelegen

Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

Alles zum Standort

Gefrees ist eine Stadt mit c[illegible]500 Einwohnern im Landkreis B[illegible]reuth und liegt am Fuße des Fichtelgebirges. Hier gibt [illegible]ine große Anzahl an Gesc[illegible]en sowie Ärzte, Apotheke, ein Kindergarten, eine Grundschule [illegible]eine Realschule. D[illegible]nschlussstelle zur Autobahn A9 erreicht man in ca. 3 km.

Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible]

Objektnummer: 25093029 - 95482 Gefrees

Ansprechpartner

Weitere Infor[illegible]ionen erhalten Sie über Ihren [illegible]prechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollern[illegible]g 73, [illegible]44 Bayreuth
Tel[illegible].9 921 - 73[illegible]553
E-M[illegible]bayreuth@von-p[illegible].com

[illegible]um Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com