

Gefrees

# Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Gefrees

Objektnummer: 26093039



**KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 815 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26093039 - 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: 26093039 - 95482 Gefrees

## Auf einen Blick

Objektnummer	26093039	Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Balkon
Baujahr	1932		

Objektnummer: 26093039 - 95482 Gefrees

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Elektro</b>
Energieausweis gültig bis	<b>01.02.2036</b>

Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Endenergiebedarf	<b>432.70 kWh/m²a</b>
Energie- Effizienzklasse	<b>H</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>1932</b>

Objektnummer: 26093039 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093039 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093039 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



### 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](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)



Objektnummer: 26093039 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093039 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26093039 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093039 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093039 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093039 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



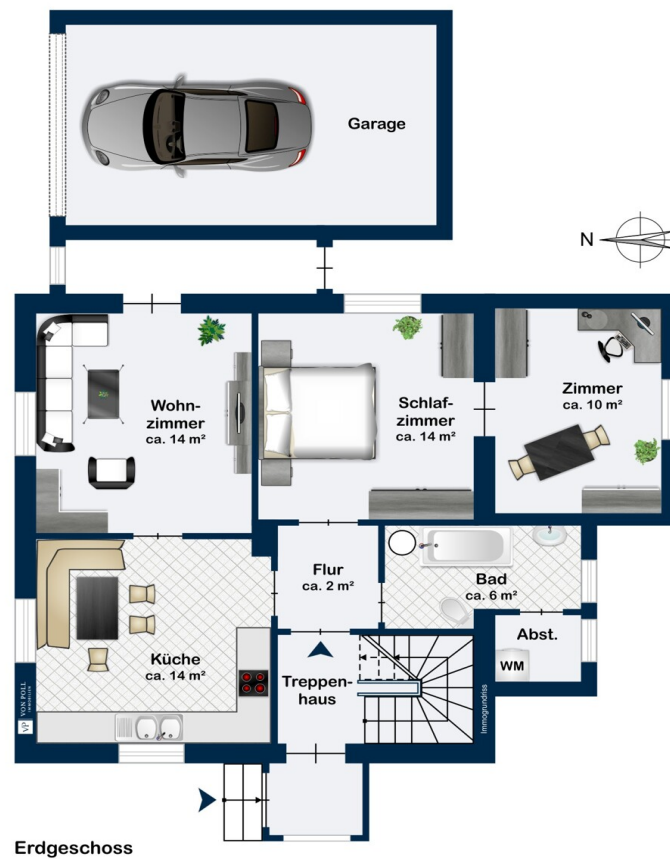
**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 26093039 - 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: 26093039 - 95482 Gefrees**

## Ein erster Eindruck

Das 1932 errichtete Zweifamilienhaus überzeugt mit einer großzügigen Grundrissgestaltung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem ca. 815 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit rund 120 m<sup>2</sup> 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](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Objektnummer: 26093039 - 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 Holzschuppen
- \* zwei Kfz-Garagen inkl. einem Geräteraum
- \* Strom-Nachtspeicherheizung

**Objektnummer: 26093039 - 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: 26093039 - 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: 26093039 - 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](http://www.von-poll.com)**