

Gefrees

# Zweifamilienhaus in ländlicher Lage von Gefrees

Objektnummer: 26093040



**KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 940 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26093040 - 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: 26093040 - 95482 Gefrees

## Auf einen Blick

|              |                        |             |   |
|--------------|------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26093040               | Kaufpreis   | 149.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 150 m <sup>2</sup> | Haustyp     | Zweifamilienhaus  |
| Zimmer       | 8                      | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                      | Nutzfläche  | ca. 70 m <sup>2</sup>   |
| Badezimmer   | 2                      | Ausstattung | Terrasse  |
| Baujahr      | 1910                   |             |   |

Objektnummer: 26093040 - 95482 Gefrees

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                                |                |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|----------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Elektro    | Energieausweis                 | Bedarfsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 12.03.2036 | Endenergiebedarf               | 253.50 kWh/m²a |
|                               |            | Energie-<br>Effizienzklasse    | H              |
|                               |            | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1910           |

Objektnummer: 26093040 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093040 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093040 - 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: 26093040 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie




Objektnummer: 26093040 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093040 - 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: 26093040 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093040 - 95482 Gefrees

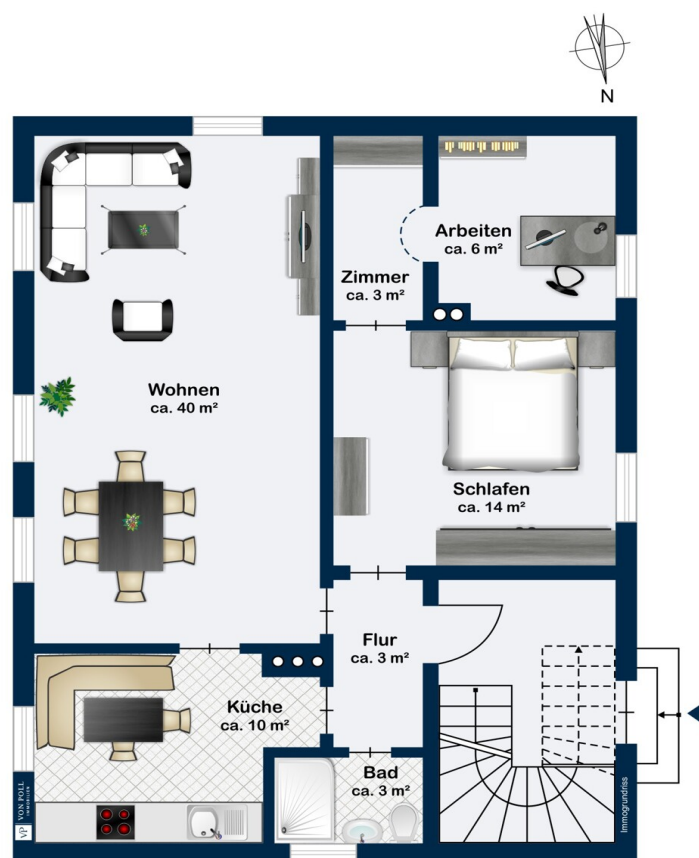
## Die Immobilie

A professional portrait of Erwin Eberhardt, a man in a dark suit and tie, standing in a modern office hallway. The background shows a bright, clean interior with white walls and a wooden floor. A logo for 'VON POLL IMMOBILIEN' is visible in the upper right corner of the image.

**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater  
✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 26093040 - 95482 Gefrees

## Grundrisse



Erdgeschoss

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: 26093040 - 95482 Gefrees**

## **Ein erster Eindruck**

Die Immobilie wurde im Jahr 1910 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>. Sie erstreckt sich über zwei vollwertige Wohnebenen und eröffnet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Grundstück umfasst rund 940 m<sup>2</sup> und bietet einen großen, geschützten Gartenbereich mit viel Platz zur individuellen Gestaltung.

Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer den zentralen Mittelpunkt und überzeugt mit einem direkten Zugang zur Gartenterrasse, wodurch ein harmonischer Übergang zwischen Wohnraum und Außenbereich entsteht. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche, ein Schlafzimmer, ein separates Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre auf einer Ebene.

Das Obergeschoss stellt eine weitere, vollwertig nutzbare Wohnebene dar. Hier befinden sich ein Wohnzimmer, eine zusätzliche Küche, ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein Arbeitszimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC. Diese Aufteilung eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als eigenständiger Wohnbereich für Familienmitglieder oder Gäste.

Im Kellergeschoss stehen drei Kellerräume sowie ein separater Vorratsraum zur Verfügung und bieten umfangreiche Abstell- und Lagermöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch eine Doppelgarage inklusive Geräteraum sowie zusätzlichen Stauraum im Dachgeschoss. Die Beheizung erfolgt 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: 26093040 - 95482 Gefrees**

## **Ausstattung und Details**

### **Aufteilung der Immobilie:**

#### **Erdgeschoss:**

- \* **großes Wohn-/Esszimmer**
- \* **Küche**
- \* **Schlafzimmer**
- \* **Arbeitszimmer**
- \* **Badezimmer mit Dusche & WC**
- \* **Zugang zur Gartenterrasse**

#### **Obergeschoss:**

- \* **Wohnzimmer**
- \* **Küche**
- \* **Schlafzimmer**
- \* **Ankleide**
- \* **Arbeitszimmer**
- \* **Badezimmer mit Dusche & WC**
- \* **Kellergeschoss**
- \* **drei Kellerräume**
- \* **Vorratsraum**

#### **Ausstattung:**

- \* **geschützter großer Gartenbereich**
- \* **Doppelgarage inkl. Geräteraum**
- \* **Stauraum im Dachgeschoss**
- \* **Strom-Nachtspeicherheizung**

**Objektnummer: 26093040 - 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: 26093040 - 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: 26093040 - 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)**