

Gefrees

! Provisionsfrei ! Teilsaniertes Haus mit zwei Wohneinheiten

Objektnummer: 26093031



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 502 m²

Objektnummer: 26093031 - 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: 26093031 - 95482 Gefrees

Auf einen Blick

Objektnummer	26093031	Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 195 m²	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Walmdach	Modernisierung / Sanierung	2011
Zimmer	11	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1928	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26093031 - 95482 Gefrees

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	214.69 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.08.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26093031 - 95482 Gefrees

Die Immobilie



Objektnummer: 26093031 - 95482 Gefrees

Die Immobilie



Objektnummer: 26093031 - 95482 Gefrees

Die Immobilie



Objektnummer: 26093031 - 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 | www.von-poll.com/bayreuth

Objektnummer: 26093031 - 95482 Gefrees

Die Immobilie



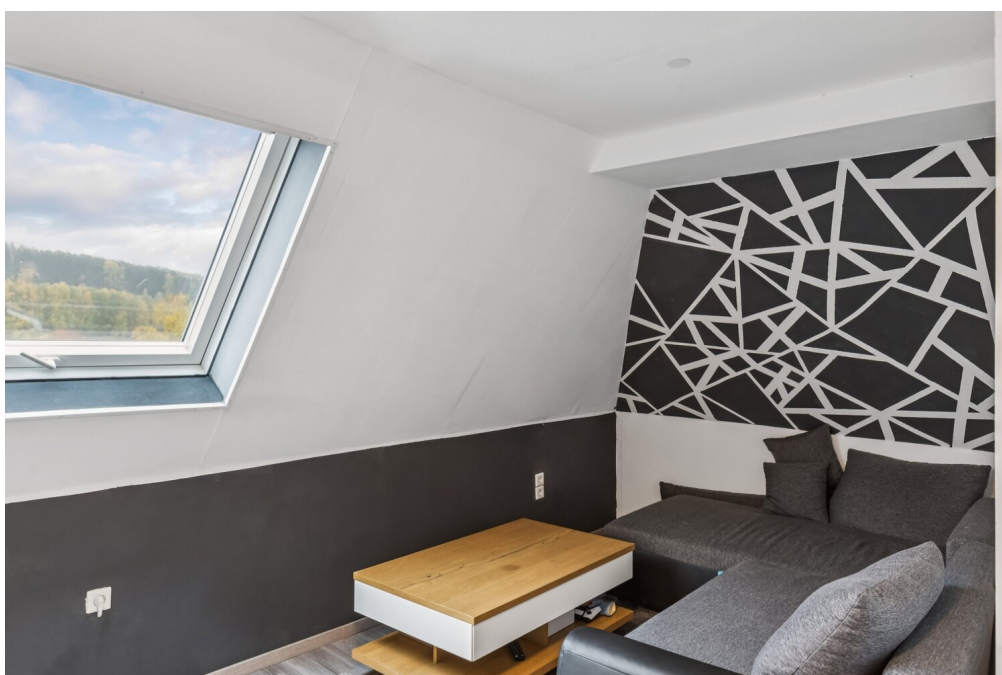
Objektnummer: 26093031 - 95482 Gefrees

Die Immobilie



Objektnummer: 26093031 - 95482 Gefrees

Die Immobilie



Objektnummer: 26093031 - 95482 Gefrees

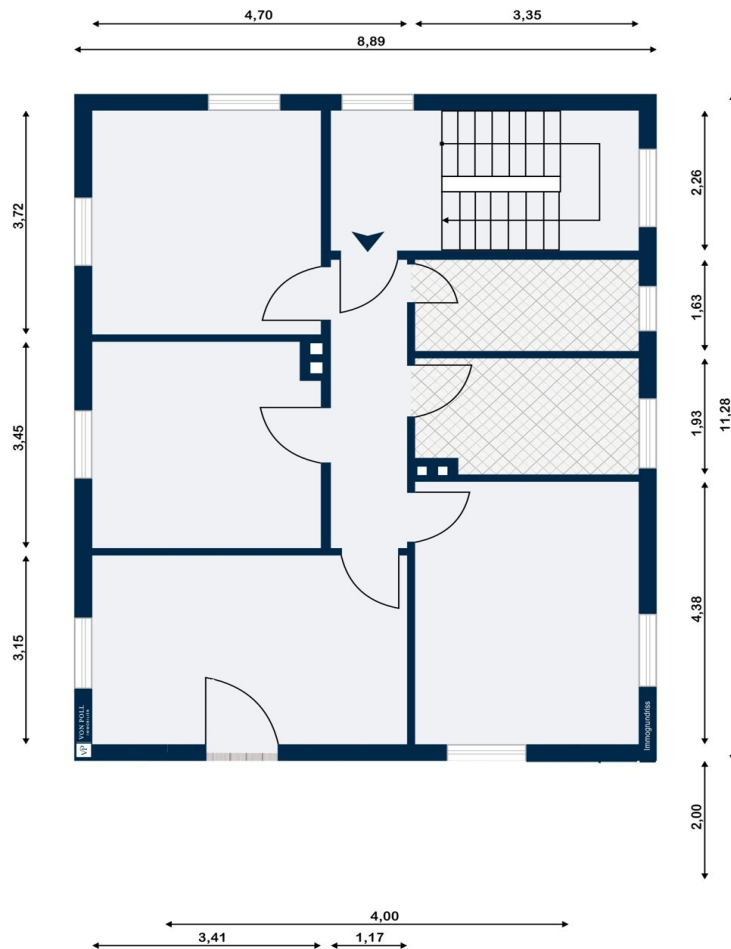
Die Immobilie

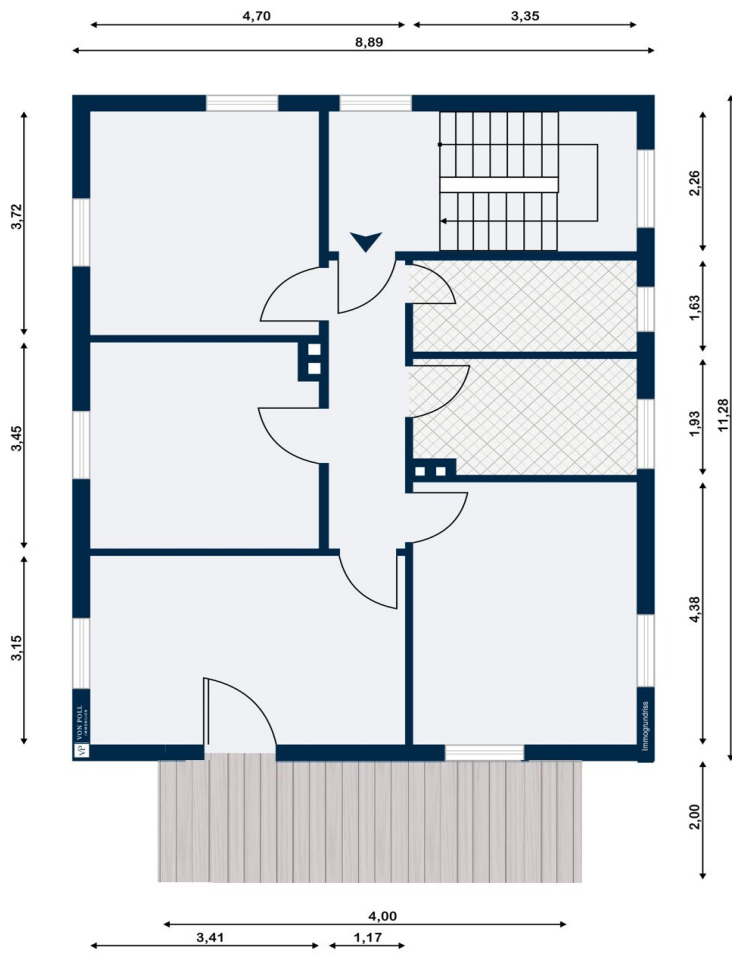


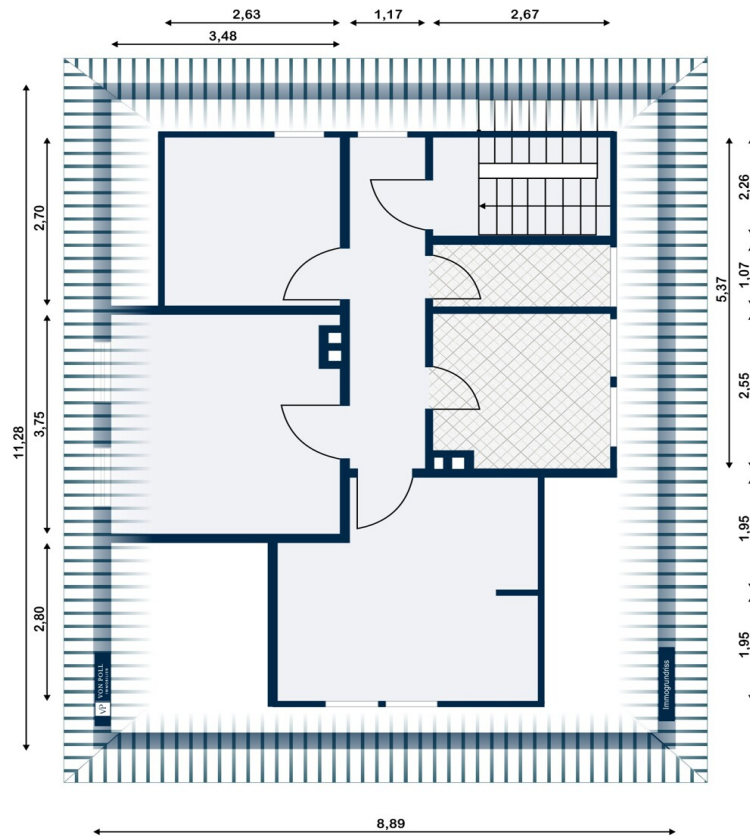
Udo Stelzel
Immobilienmakler (IHK)
Selbstständiger Immobilienberater
✉ udo.stelzel@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 847

Objektnummer: 26093031 - 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: 26093031 - 95482 Gefrees

Ein erster Eindruck

! Ohne Maklerprovision für den Käufer !

Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 1928 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 195 m² und einem Grundstück von rund 502 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Raum für individuelle Lebenskonzepte. Die attraktive Immobilie besticht durch ihre solide Substanz, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre.

Die insgesamt elf Zimmer verteilen sich auf zwei Wohneinheiten mit gleicher Aufteilung sowie eine Einheit im Dachgeschoss. Letztere kann als weiterer Wohnraum für die Obergeschosswohnung oder als kleine Einliegerwohnung genutzt werden. Die funktional gestalteten Grundrisse bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Homeoffice oder Hobbys. Das gesamte Haus ist unterkellert. Hier befinden sich weitere Lager- und Abstellflächen, die Waschküche und die Zentralheizung.

Im Zuge einer umfassenden Sanierung im Jahr 2003 wurden bedeutende Bereiche des Hauses erneuert. Dazu zählen die Heizungsanlage einschließlich Heizkörper und Heizungsleitungen, sämtliche Wasserleitungen, Stromkästen und elektrische Leitungen sowie die Bäder und Küchen. Die modernisierten Bäder präsentieren sich zeitgemäß und gepflegt. Auch die Fußböden wurden erneuert und tragen zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei. Die Fenster verfügen überwiegend über eine Zweifachverglasung, zur Straßenseite hin wurde jedoch eine Dreifachverglasung eingebaut, um einen erhöhten Schallschutz zu gewährleisten. Im Jahr 2011 erfolgte die letzte Modernisierung in Form einer umfassenden Dachsanierung.

Der Außenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Gartenarbeit oder entspannte Stunden im Freien – sei es zum Spielen, als Rückzugsort oder für gesellige Zusammenkünfte. Eine Garage und weitere Stellplätze vor dem Hauseingang erleichtern tägliche Einkäufe und Transporte.

Dank der sehr guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsanbindungen kann der Alltag unkompliziert gestaltet werden. Kurze Wege zu wichtigen Infrastrukturpunkten erhöhen die Attraktivität für Pendler und Familien gleichermaßen.

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.

Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

Objektnummer: 26093031 - 95482 Gefrees

Ausstattung und Details

! Keine Käuferprovision !

Sanierungen im Jahr 2003

- **Heizung, Heizkörper, Heizungsleitungen**
- **Fenster 2-fach verglast, zur Straßenseite 3-fach verglast**
- **Wasserleitungen**
- **Stromkästen und Leitungen**
- **Bäder**
- **Küchen**
- **Fußböden**
- **Dachsanierung 2011**

Objektnummer: 26093031 - 95482 Gefrees

Alles zum Standort

Gefrees ist eine Stadt mit ca. 4.500 Einwohnern im Landkreis Bayreuth. Sie liegt am Fuße des Fichtelgebirges. Es gibt hier eine große Anzahl an Geschäften, Ärzten, eine Apotheke, einen Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 ist ca. 3 km entfernt.

Objektnummer: 26093031 - 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 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 und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26093031 - 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