

Gefrees

# Residential and commercial building in Gefrees

Property ID: 25093021



PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 875 m<sup>2</sup>

Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

## At a glance

Property ID	25093021	Purchase Price	229.000 EUR
Living Space	ca. 230 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	1852	Modernisation / Refurbishment	1960
		Usable Space	ca. 160 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace

Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	10.10.2032	Final Energy Demand	185.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1852

Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

0921 - 73 01 848

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

## The property



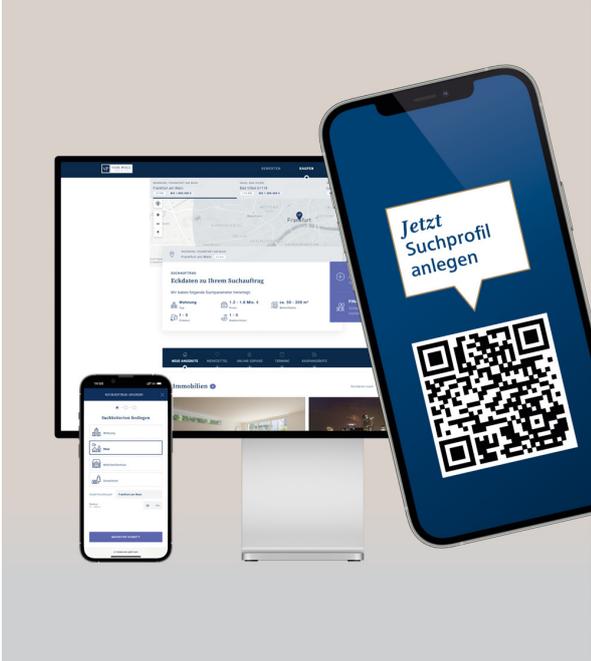
Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 848

**Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees**

## A first impression

Built in 1852 and partially renovated in 1960, this mixed-use residential and commercial building is located in the town of Gefrees in the Bayreuth district. The property comprises a former inn with a butcher shop on the ground floor, two apartments with an extension on the upper floor, and an unfinished attic. The approximately 875 m<sup>2</sup> plot includes an outbuilding with a workshop and four garages. The living and usable area is approximately 390 m<sup>2</sup>. The building is heated by a gas central heating system. Please note that proof of financing or equity is required before a viewing. For further details, please contact Mr. Erwin Eberhardt, independent real estate agent at VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, by phone at +49 921 73 01 848 or by email at [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

## Details of amenities

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

\* ehemalige Gastwirtschaft mit Metzgerei

Obergeschoss:

\* zwei Wohnungen

Dachgeschoss

\* nicht ausgebaut

Ausstattung:

\* Nebengebäude mit Werkstatt

\* vier Garagen

\* Gas-Zentralheizung

Bitte beachten Sie, dass vor einer Besichtigung ein Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis vorliegen müsste.

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).

Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

## All about the location

Die Stadt Gefrees mit über 4.200 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die Versorgung mit Allgemeinärzten, Zahnärzten, Kindergärten, Grund-/Mittelschule und Realschule sind vorhanden. Durch die gute Anbindung an die Autobahn A9 ist die Stadt Münchberg in ca. 15 Minuten und die Stadt Bayreuth in ca. 25 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Die Region bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie den Weißenstädter See, die Siebenquell Therme und den Ochsenkopf. Für Ausflüge laden zahlreiche Gasthöfe und Biergärten im Fichtelgebirge ein, die Wander- und Radwege ausgiebig zu nutzen und die typisch fränkische Gemütlichkeit zu genießen.

Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 185.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1852.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

### 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.

Property ID: 25093021 - 95482 Gefrees

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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