

Gefrees

# Residential and commercial building in a redevelopment area - tax advantages for investments

*Property ID: 25093029*



**PURCHASE PRICE: 115.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 214 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees**

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

**Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees**

## At a glance

|                             |                              |                              |  |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| <b>Property ID</b>          | <b>25093029</b>              | <b>Purchase Price</b>        | <b>115.000 EUR</b>   |
| <b>Living Space</b>         | <b>ca. 175 m<sup>2</sup></b> | <b>Commission</b>            | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Roof Type</b>            | <b>Gabled roof</b>           | <b>Condition of property</b> | <b>Needs renovation</b>  |
| <b>Rooms</b>                | <b>12</b>                    | <b>Construction method</b>   | <b>Solid</b>   |
| <b>Bathrooms</b>            | <b>1</b>                     | <b>Usable Space</b>          | <b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Year of construction</b> | <b>1966</b>                  | <b>Equipment</b>             | <b>Guest WC, Fireplace, Balcony</b>  |

Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 228.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 02.05.2033      | Energy efficiency class                              | G                           |
| Power Source                   | Electric        | Year of construction according to energy certificate | 1966                        |

Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

## The property



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

Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

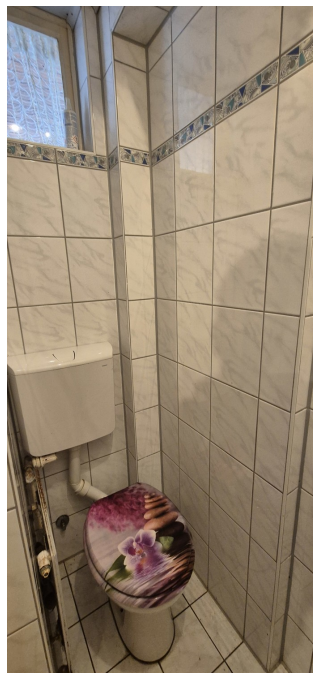
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

## The property



**Udo Stelzel**

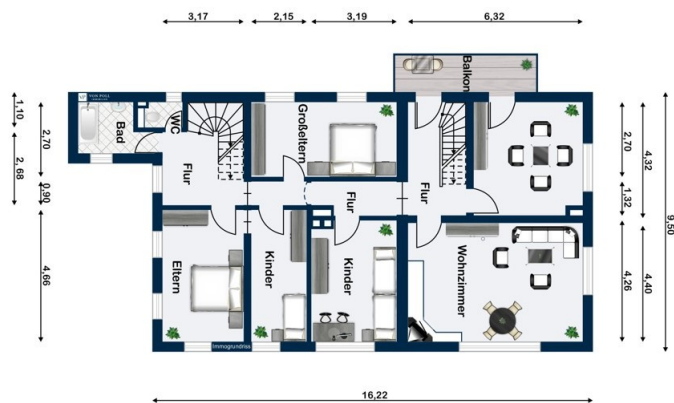
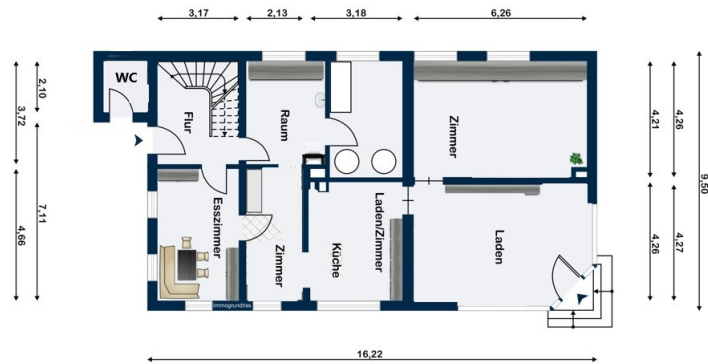
Immobilienmakler (IHK)  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 01 847

Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees**

## **A first impression**

This mixed-use building offers excellent potential for individual design and use. Renovated in 1966, the building, with approximately 175 m<sup>2</sup> of living space, sits on a plot of approximately 214 m<sup>2</sup>. With a total of 12 rooms, this property offers diverse usage possibilities, ideal for both spacious residential use and a combination of living and working. The ground floor has approximately 126 m<sup>2</sup> of living and usable space. Here you will find the former bakery's business and storage areas, as well as additional living spaces, a kitchen, and a WC. Further storage rooms and the oil tank are accessible via a small courtyard. Converting the ground floor into a complete residential unit would be possible. The upper floor comprises five rooms, a kitchen, a bathroom, a WC, and a hallway, totaling approximately 133 m<sup>2</sup>. The bathroom was enlarged in 1975 and completely renovated a few years ago. The attic, accessible via staircases from two sides, is partially converted and offers the potential to create additional living space. The attic space was not included in the stated area. The house is currently in need of partial renovation, giving you the opportunity to design and modernize it according to your own preferences. The property features oil heating and a fireplace, which is well-suited for a wood-burning stove. Heating is provided by a central heating system. The property's location within a designated redevelopment area is particularly noteworthy. This offers attractive tax advantages when undertaking renovation work. The house's layout offers a variety of potential uses. In addition to spacious living areas, there are separate storage rooms where both personal and commercial items can be securely stored. The number of rooms provides ample space for individual planning, whether for large families or business owners. For further details, please contact Mr. Udo Stelzel, Real Estate Agent (IHK), by telephone at +49 921 73 01 847 or by email at [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).

**Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees**

## **All about the location**

**Gefrees ist eine Stadt mit ca. 4.500 Einwohnern im Landkreis Bayreuth und liegt am Fuße des Fichtelgebirges. Hier gibt es eine große Anzahl an Geschäften sowie Ärzte, Apotheke, ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 erreicht man in ca. 3 km.**

**Property ID: 25093029 - 95482 Gefrees**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.5.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 228.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**Property ID: 25093029 - 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](mailto:bayreuth@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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