

Gefrees

Detached house with granny flat in a prime residential location

Property ID: 25093071



PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 519 m²

Property ID: 25093071 - 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: 25093071 - 95482 Gefrees

At a glance

Property ID	25093071
Living Space	ca. 154 m²
Rooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1975
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 46 m²
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25093071 - 95482 Gefrees

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	279.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.10.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25093071 - 95482 Gefrees

The property



Property ID: 25093071 - 95482 Gefrees

The property



Property ID: 25093071 - 95482 Gefrees

The property



Property ID: 25093071 - 95482 Gefrees

The property



Property ID: 25093071 - 95482 Gefrees

The property



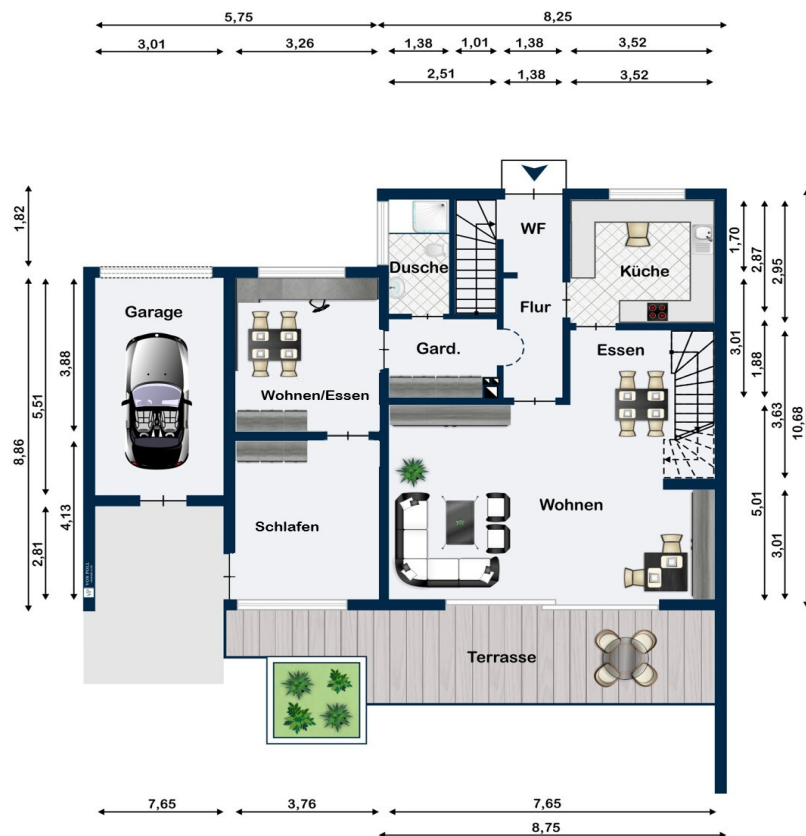
Property ID: 25093071 - 95482 Gefrees

The property

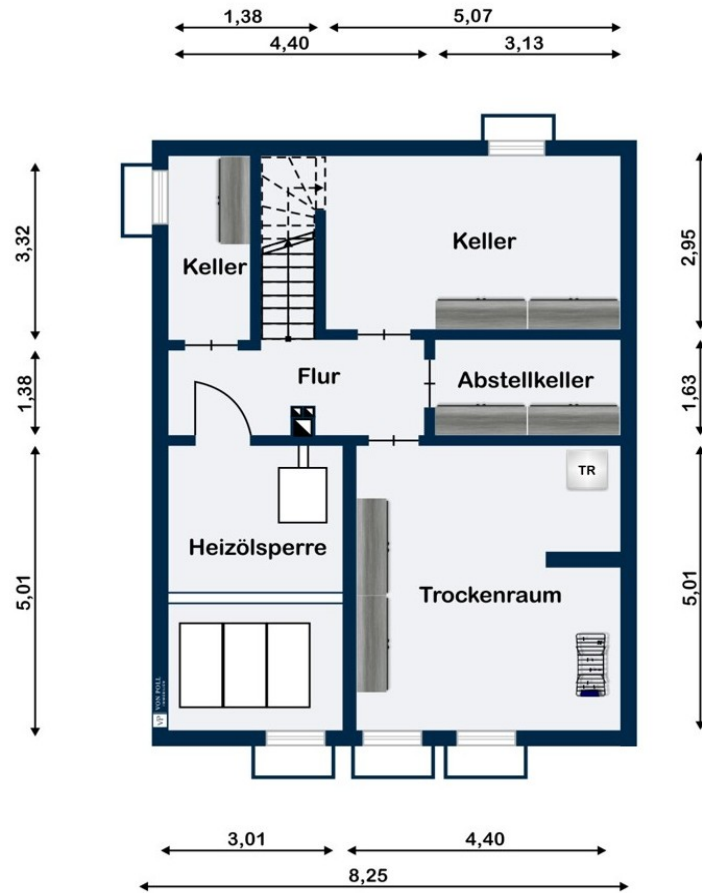


Property ID: 25093071 - 95482 Gefrees

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: 25093071 - 95482 Gefrees

A first impression

This well-maintained detached house, built in 1975, sits on a plot of approximately 519 m² and boasts a generous living area of approximately 154 m². With six rooms and two bathrooms, the property offers versatile usage options and ample space for families or couples. A particular highlight is the separate 40 m² apartment, ideally suited as a guest suite, office, or for multi-generational living. The ground floor features a well-designed layout. From the entrance hall, you reach the spacious living room, which offers plenty of room for individual design. The adjacent kitchen is functionally designed, allowing aspiring chefs to realize their culinary ambitions. A two-room apartment with a bathroom and hallway completes the ground floor. Upstairs, there are three further rooms that can be flexibly used as bedrooms or children's rooms. Here, too, emphasis has been placed on a practical room layout. Thanks to the new windows on the upper floor, the rooms benefit from pleasant natural light and improved energy efficiency. The second bathroom on this level is equipped with all necessary sanitary facilities, providing added convenience. A garage, directly attached to the house, offers secure parking for your vehicle. The property boasts a low-maintenance garden that you can design according to your own preferences. Children will find ample space to play, while garden enthusiasts can bring their own ideas to life. The house's location allows for easy access to everyday amenities, schools, and recreational areas. Public transportation is also readily available, making it ideal for commuters and families alike.

Property ID: 25093071 - 95482 Gefrees

Details of amenities

- Einliegerwohnung mit ca. 40 m²
- Dachsanierung vor ca. 15 Jahren
- Erneuerte Fenster im Obergeschoss
- Garage direkt am Haus

Property ID: 25093071 - 95482 Gefrees

All about the location

Gefrees ist eine Stadt mit rund 4.500 Einwohnern im Landkreis Bayreuth. Sie liegt am Rande des Fichtelgebirges.

Die Immobilie befindet sich in einem beliebten Wohngebiet in ruhiger Lage.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke, ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 ist ca. drei Kilometer entfernt.

Property ID: 25093071 - 95482 Gefrees

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 279.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25093071 - 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