

Gefrees

## Partially renovated multi-generational house on the outskirts of the city

*Property ID: 25093072*



---

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 502 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 25093072 - 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: 25093072 - 95482 Gefrees**

## At a glance

Property ID	25093072	Purchase Price	295.000 EUR
Living Space	ca. 195 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2011
Rooms	11	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1928	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25093072 - 95482 Gefrees

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	214.69 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.08.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1928

Property ID: 25093072 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093072 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093072 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093072 - 95482 Gefrees

## The property



**Udo Stelzel**

Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ udo.stelzel@von-poll.com

📞 0921 - 73 01 847



Property ID: 25093072 - 95482 Gefrees

## The property



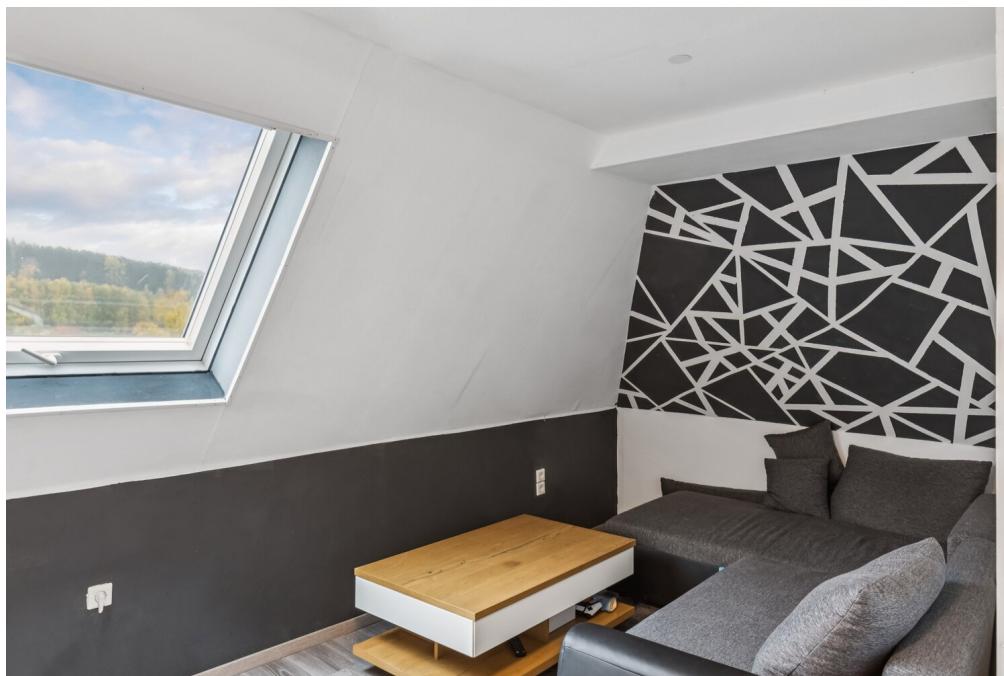
Property ID: 25093072 - 95482 Gefrees

## The property



Property ID: 25093072 - 95482 Gefrees

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

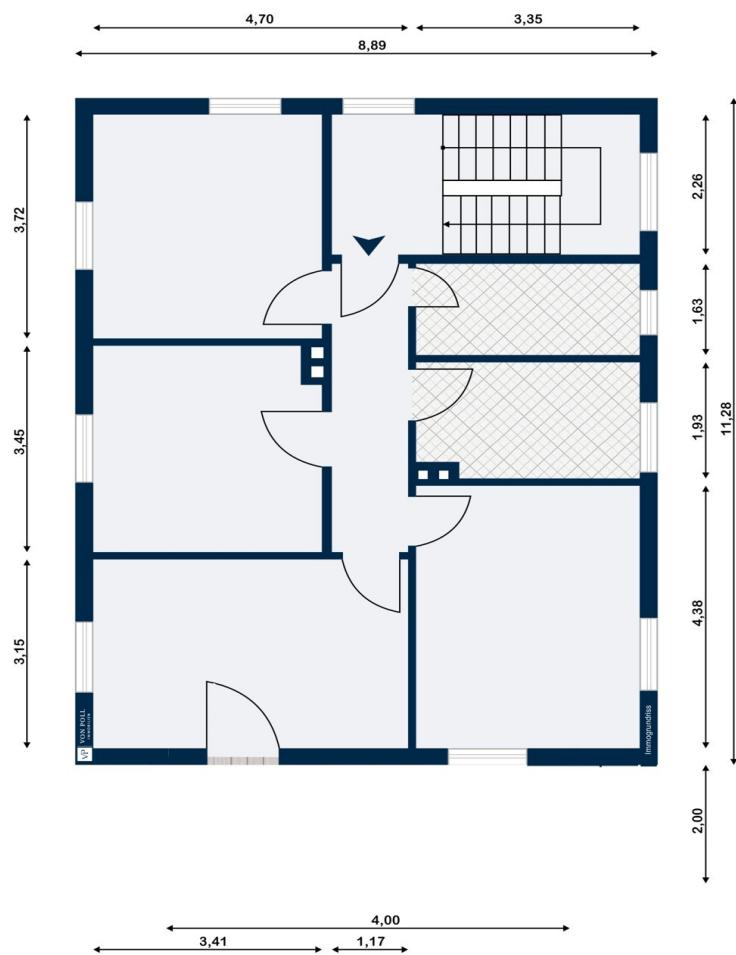
Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

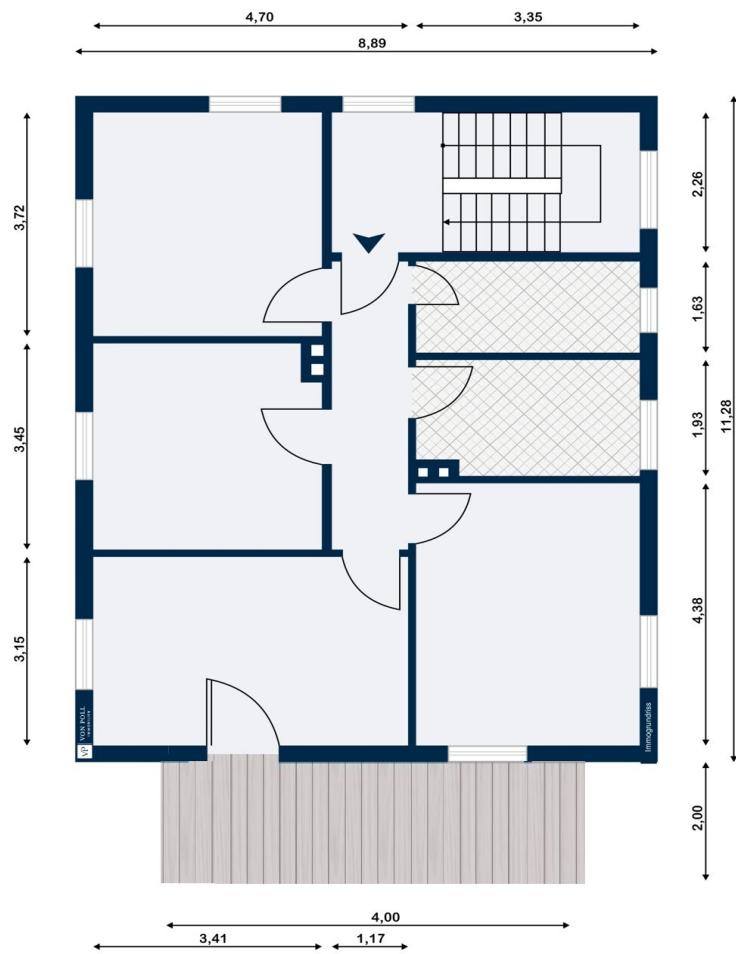
0921 - 73 01 847

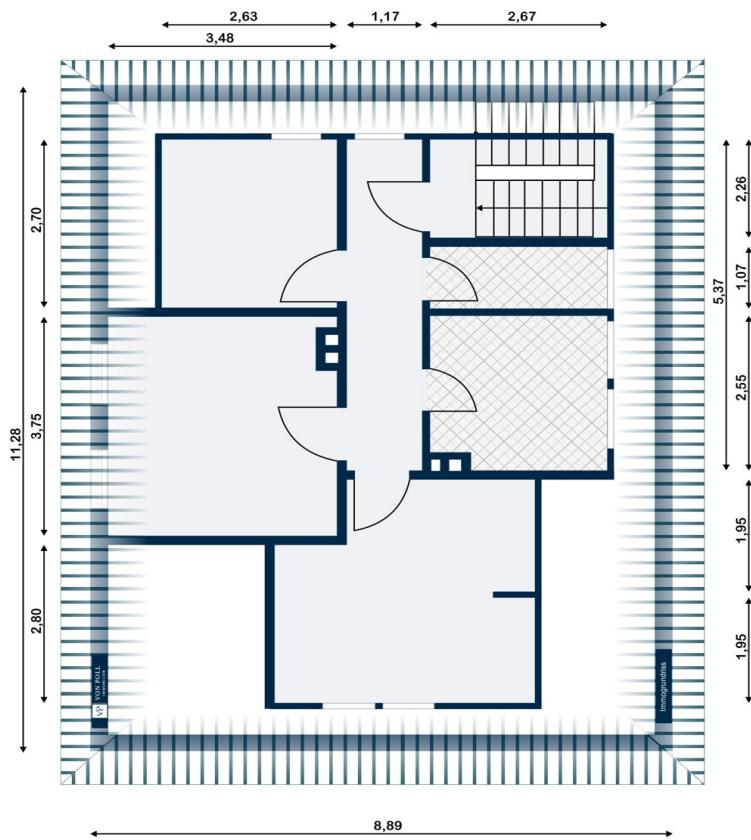
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Property ID: 25093072 - 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: 25093072 - 95482 Gefrees**

## A first impression

This well-maintained house, built in 1928, offers approximately 195 m<sup>2</sup> of living space on a plot of around 502 m<sup>2</sup>, providing versatile living options and space for individual lifestyles. The attractive property impresses with its solid construction, well-designed floor plan, and numerous modernizations carried out in recent years. The eleven rooms are distributed between two identical apartments and a unit in the attic. The latter can be used as additional living space for the upper-floor apartment or as a small, self-contained apartment. The functionally designed floor plans offer flexible options for families, home offices, or hobbies. The entire house has a basement, which houses additional storage space, a laundry room, and the central heating system. During a comprehensive renovation in 2003, significant areas of the house were renewed. These included the heating system, including radiators and pipes, all water pipes, fuse boxes and electrical wiring, as well as the bathrooms and kitchens. The modernized bathrooms are contemporary and well-maintained. The flooring was also replaced, contributing to a pleasant living atmosphere. The windows are predominantly double-glazed, but triple-glazed windows facing the street provide enhanced sound insulation. The last modernization, a comprehensive roof renovation, was completed in 2011. The outdoor area offers a variety of opportunities for leisure activities, gardening, or relaxing outdoors – whether for playing, as a retreat, or for social gatherings. A garage and additional parking spaces in front of the house facilitate daily shopping and transportation. Excellent access to shops, schools, and public transport makes everyday life easy. Short distances to key infrastructure enhance the property's appeal for commuters and families alike. 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). Proof of financing or creditworthiness is required.

**Property ID: 25093072 - 95482 Gefrees**

## Details of amenities

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

**Property ID: 25093072 - 95482 Gefrees**

## All about the location

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, einer Apotheke, einen Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 ist ca. 3 km entfernt.

**Property ID: 25093072 - 95482 Gefrees**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 214.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25093072 - 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)