

Gefrees

Einfamilienhaus in bester Wohnlage

Property ID: 26093051



PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 794 m²

Property ID: 26093051 - 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: 26093051 - 95482 Gefrees

At a glance

Property ID	26093051
Living Space	ca. 125 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1982
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	249.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 55 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26093051 - 95482 Gefrees

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	19.07.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	231.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 26093051 - 95482 Gefrees

The property



Property ID: 26093051 - 95482 Gefrees

The property



Property ID: 26093051 - 95482 Gefrees

The property



Property ID: 26093051 - 95482 Gefrees

The property



Property ID: 26093051 - 95482 Gefrees

The property



Property ID: 26093051 - 95482 Gefrees

The property



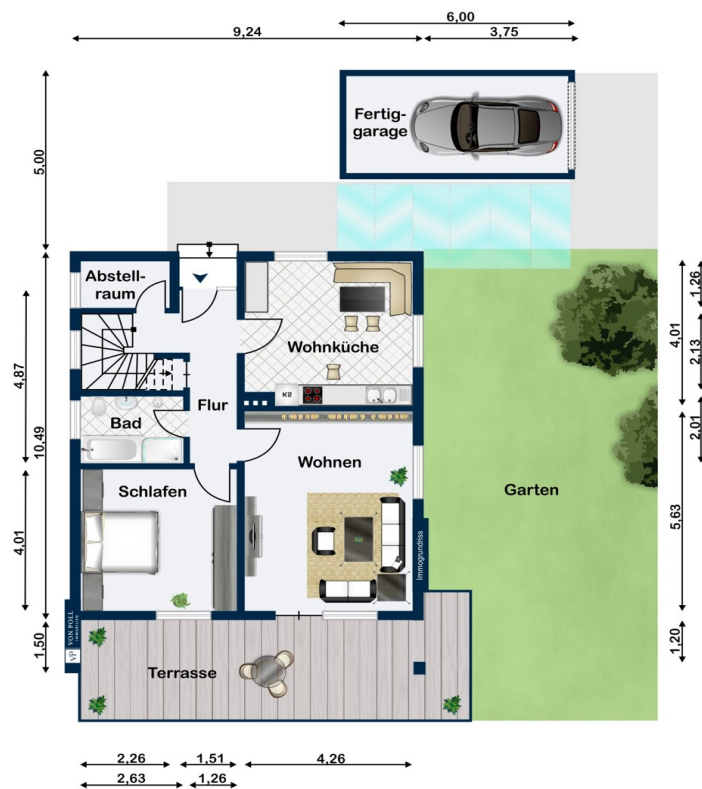
Property ID: 26093051 - 95482 Gefrees

The property

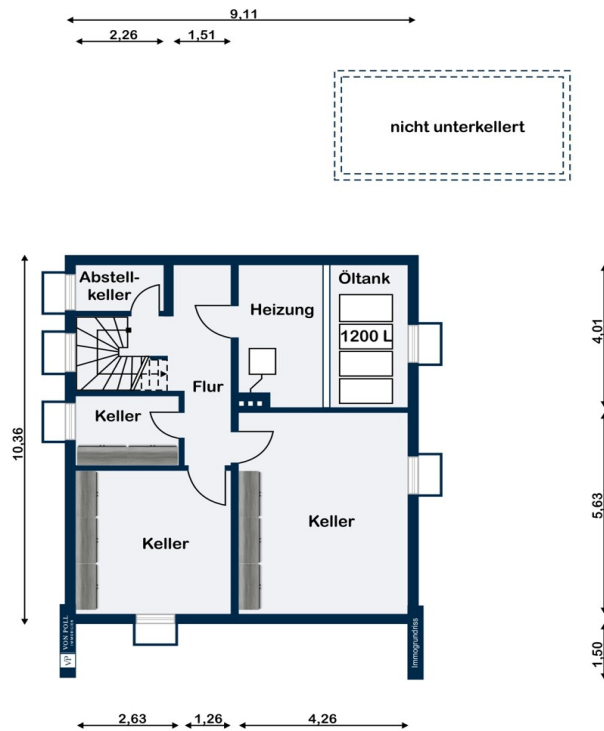


Property ID: 26093051 - 95482 Gefrees

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: 26093051 - 95482 Gefrees

A first impression

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² und einer Nutzfläche von ca. 55 m² auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 794 m². Das im Jahr 1982 errichtete Haus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage. Es überzeugt durch seine solide Bauweise sowie eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern, die vielseitig genutzt werden können.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, bildet jedoch eine wertvolle Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2012 mit der Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich der Öltanks. Die Küche samt Elektrogeräten wurde 2023 neu eingebaut.

Alle Räume sind durch klassische Fensterlösungen lichtdurchflutet. Das Haus fügt sich harmonisch in die gepflegte Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern und viel Grün ein und schafft ein attraktives Wohnumfeld für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Zur Immobilie gehören eine Garage sowie eine große, gepflasterte Einfahrt mit zwei Stellplätzen. Dadurch stehen den Bewohnern und ihren Gästen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Im Außenbereich erwartet Sie ein gepflegter Garten mit vielfältigem Bewuchs und Sträuchern, der viel Raum zur Erholung im Grünen schafft. Die überdachte Terrasse ist direkt vom Haus aus zugänglich und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – vom eigenen Gemüsegarten bis hin zu Spiel- und Freizeitflächen. Hier lassen sich individuelle Gartenideen nach eigenen Vorstellungen verwirklichen. Die ruhige Wohnlage sorgt für ein entspanntes Wohngefühl, während die gute Infrastruktur den Alltag erleichtert. Ein Kindergarten und Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Property ID: 26093051 - 95482 Gefrees

Details of amenities

- ruhige und beliebte Wohnlage
- Garage
- Heizung und Öltanks 2012 erneuert
- neuwertige Einbauküche

Property ID: 26093051 - 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: 26093051 - 95482 Gefrees

Other information

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: 26093051 - 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