

Gefrees

# Edificio residencial y comercial en zona de reurbanización: ventajas fiscales para inversiones

*Número de propiedad: 25093029*



**PRECIO DE COMPRA: 115.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 214 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees

## De un vistazo

Número de propiedad	25093029	Precio de compra	115.000 EUR
Superficie habitable	ca. 175 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Estado de la propiedad	para reformar
Habitaciones	12	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1966	Características	WC para invitados, Chimenea, Balcón

**Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees**

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	228.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.05.2033	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1966

Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees

## La propiedad



## 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)

Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees

## La propiedad



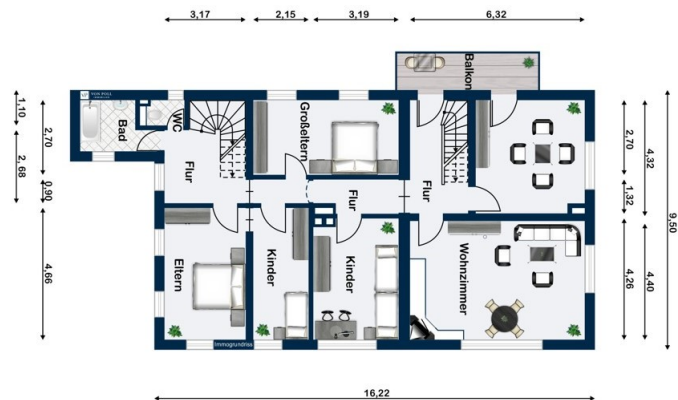
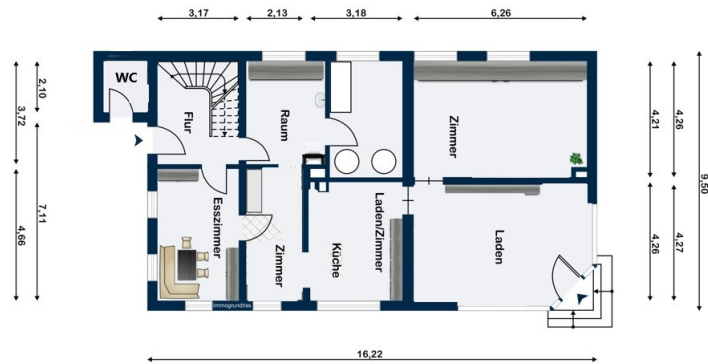
**Udo Stelzel**  
Immobilienmakler (IHK)  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 847

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees**

## Una primera impresión

Este edificio de uso mixto ofrece un excelente potencial para un diseño y uso individualizados. Renovado en 1966, el edificio, con aproximadamente 175 m<sup>2</sup> de superficie habitable, se asienta sobre una parcela de aproximadamente 214 m<sup>2</sup>. Con un total de 12 habitaciones, esta propiedad ofrece diversas posibilidades de uso, ideal tanto para una amplia vivienda como para combinar vivienda y trabajo. La planta baja cuenta con aproximadamente 126 m<sup>2</sup> de superficie habitable y útil. Aquí se encuentran las zonas de negocio y almacenamiento de la antigua panadería, así como espacios adicionales para vivir, una cocina y un aseo. A través de un pequeño patio se accede a otros trasteros y al depósito de aceite. Se podría convertir la planta baja en una unidad residencial completa. La planta superior consta de cinco habitaciones, una cocina, un baño, un aseo y un pasillo, con un total de aproximadamente 133 m<sup>2</sup>. El baño se amplió en 1975 y se renovó por completo hace unos años. El ático, accesible mediante escaleras desde dos lados, está parcialmente reformado y ofrece la posibilidad de crear espacio habitable adicional. El ático no se incluyó en la superficie declarada. La casa necesita actualmente una reforma parcial, lo que le permite diseñarla y modernizarla a su gusto. La propiedad cuenta con calefacción de gasóleo y chimenea, ideal para una estufa de leña. La calefacción es central. La ubicación de la propiedad en una zona de rehabilitación es especialmente destacable, lo que ofrece atractivas ventajas fiscales para las reformas. La distribución de la casa ofrece una gran variedad de usos. Además de amplias zonas de estar, dispone de trasteros independientes donde se pueden guardar de forma segura objetos personales y comerciales. El número de habitaciones ofrece amplio espacio para la planificación individual, tanto para familias numerosas como para propietarios de negocios. Para más información, póngase en contacto con el Sr. Udo Stelzel, agente inmobiliario (IHK), por teléfono al +49 921 73 01 847 o por correo electrónico a [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).

**Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25093029 - 95482 Gefrees**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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