

Gefrees

## Casa multigeneracional parcialmente renovada en las afueras de la ciudad.

*Número de propiedad: 25093072*



**PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 195 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 502 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25093072 - 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: 25093072 - 95482 Gefrees

## De un vistazo

Número de propiedad	25093072
Superficie habitable	ca. 195 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	11
Baños	2
Año de construcción	1928
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2011
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25093072 - 95482 Gefrees

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas		
Certificado energético válido hasta	11.08.2035	Demanda de energía final	214.69 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1928

Número de propiedad: 25093072 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093072 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093072 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093072 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093072 - 95482 Gefrees

## La propiedad



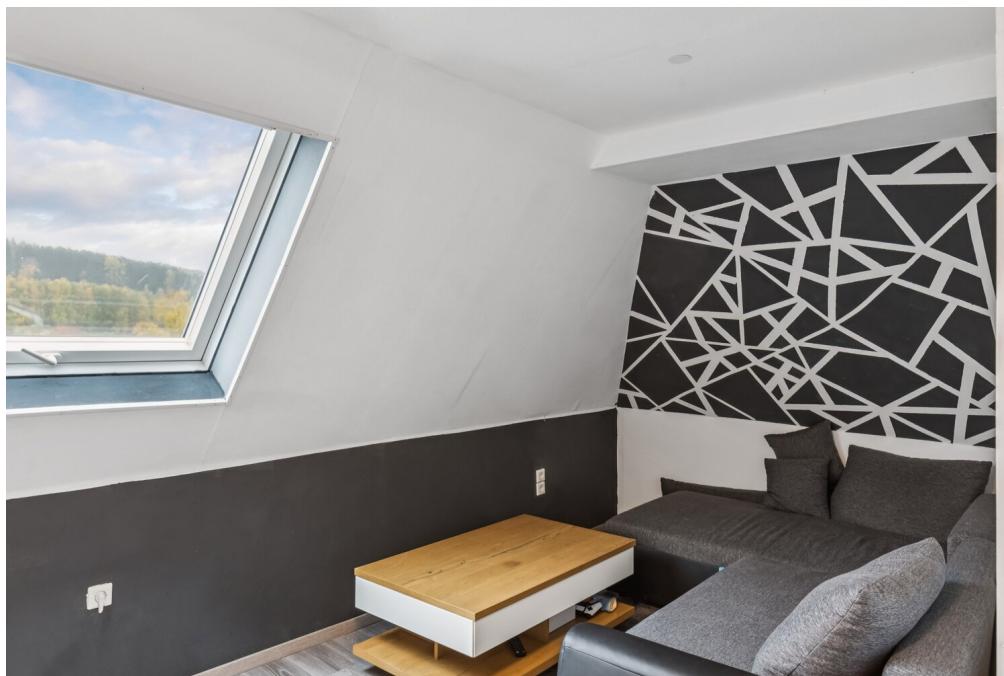
Número de propiedad: 25093072 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093072 - 95482 Gefrees

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

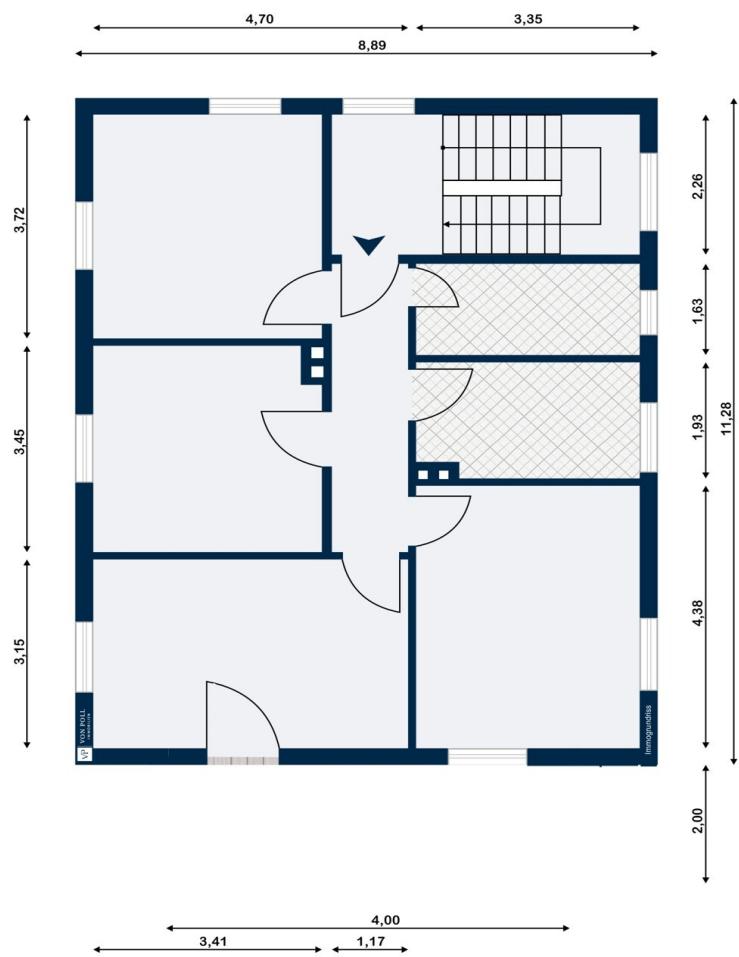
Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

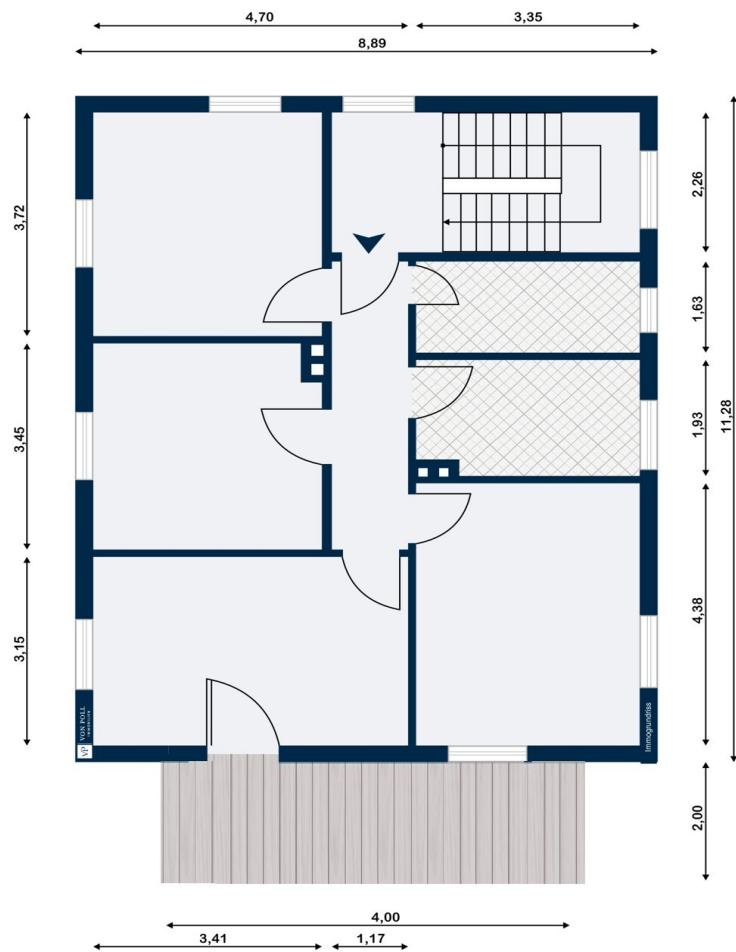
0921 - 73 01 847

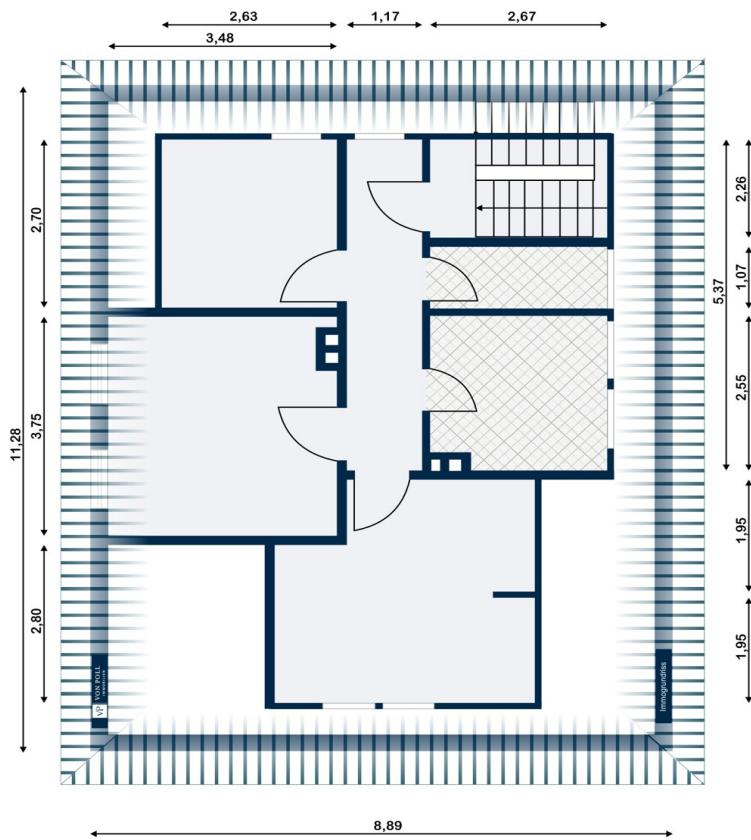
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Número de propiedad: 25093072 - 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: 25093072 - 95482 Gefrees

## Una primera impresión

Esta casa, construida en 1928 y en perfecto estado de conservación, ofrece aproximadamente 195 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una parcela de unos 502 m<sup>2</sup>, ofreciendo opciones de vivienda versátiles y espacio para estilos de vida individuales. La atractiva propiedad impresiona por su sólida construcción, su cuidada distribución y las numerosas modernizaciones realizadas en los últimos años. Las once habitaciones se distribuyen entre dos apartamentos idénticos y una unidad en el ático. Este último puede utilizarse como espacio habitable adicional al apartamento de la planta superior o como un pequeño apartamento independiente. Los planos de planta, diseñados de forma funcional, ofrecen opciones flexibles para familias, oficinas en casa o aficiones. Toda la casa cuenta con un sótano que alberga espacio de almacenamiento adicional, un lavadero y la calefacción central. Durante una reforma integral en 2003, se renovaron importantes zonas de la casa, como la calefacción (con radiadores y tuberías), las tuberías de agua, las cajas de fusibles y el cableado eléctrico, así como los baños y las cocinas. Los baños modernizados son contemporáneos y están en buen estado. También se cambió el suelo, lo que contribuye a un ambiente agradable. Las ventanas son predominantemente de doble acristalamiento, pero las ventanas de triple acristalamiento que dan a la calle proporcionan un mejor aislamiento acústico. La última modernización, una renovación integral del tejado, se completó en 2011. La zona exterior ofrece diversas oportunidades para actividades de ocio, jardinería o relajación al aire libre, ya sea para jugar, como lugar de descanso o para reuniones sociales. Un garaje y plazas de aparcamiento adicionales frente a la casa facilitan las compras diarias y el transporte. El excelente acceso a tiendas, colegios y transporte público facilita la vida diaria. La proximidad a las infraestructuras clave aumenta el atractivo de la propiedad tanto para quienes viajan diariamente como para familias. 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). Se requiere comprobante de financiación o solvencia.

Número de propiedad: 25093072 - 95482 Gefrees

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25093072 - 95482 Gefrees

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25093072 - 95482 Gefrees

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25093072 - 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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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