

Gefrees

! Provisionsfrei ! Teilsaniertes Mehrgenerationenhaus in Stadtrandlage

Número de propiedad: 26093031



**PRECIO DE COMPRA: 275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 195 m² • HABITACIONES: 11 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 502 m²**

Número de propiedad: 26093031 - 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: 26093031 - 95482 Gefrees

De un vistazo

Número de propiedad	26093031	Precio de compra	275.000 EUR
Superficie habitable	ca. 195 m ²	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Modernización / Rehabilitación	2011
Habitaciones	11	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1928	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26093031 - 95482 Gefrees

Datos energéticos

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

Número de propiedad: 26093031 - 95482 Gefrees

La propiedad



Número de propiedad: 26093031 - 95482 Gefrees

La propiedad



Número de propiedad: 26093031 - 95482 Gefrees

La propiedad



Número de propiedad: 26093031 - 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



Número de propiedad: 26093031 - 95482 Gefrees

La propiedad



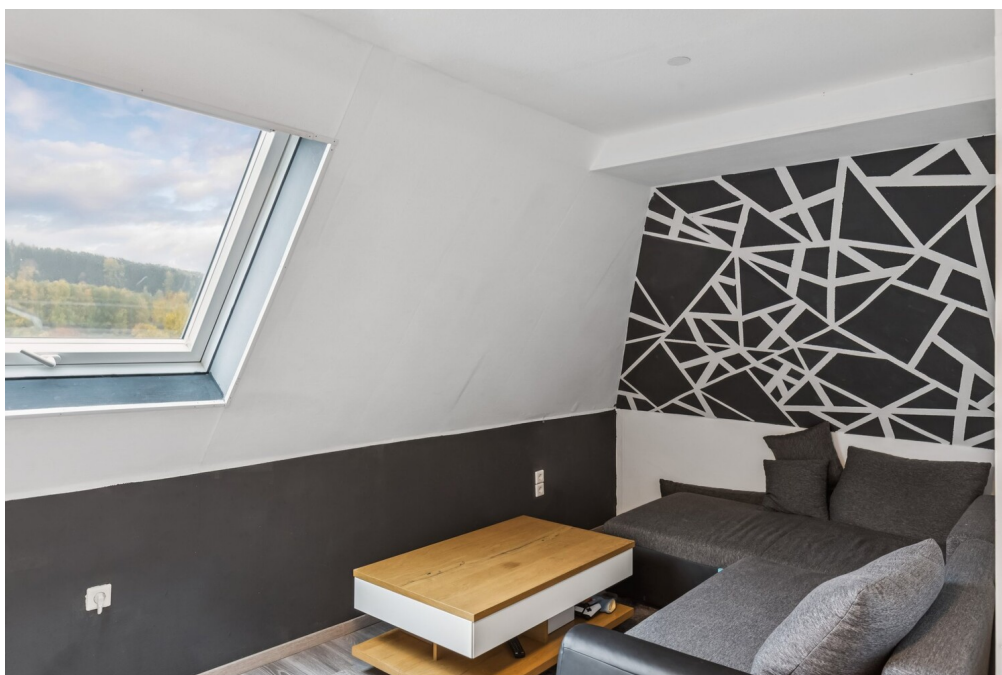
Número de propiedad: 26093031 - 95482 Gefrees

La propiedad



Número de propiedad: 26093031 - 95482 Gefrees

La propiedad

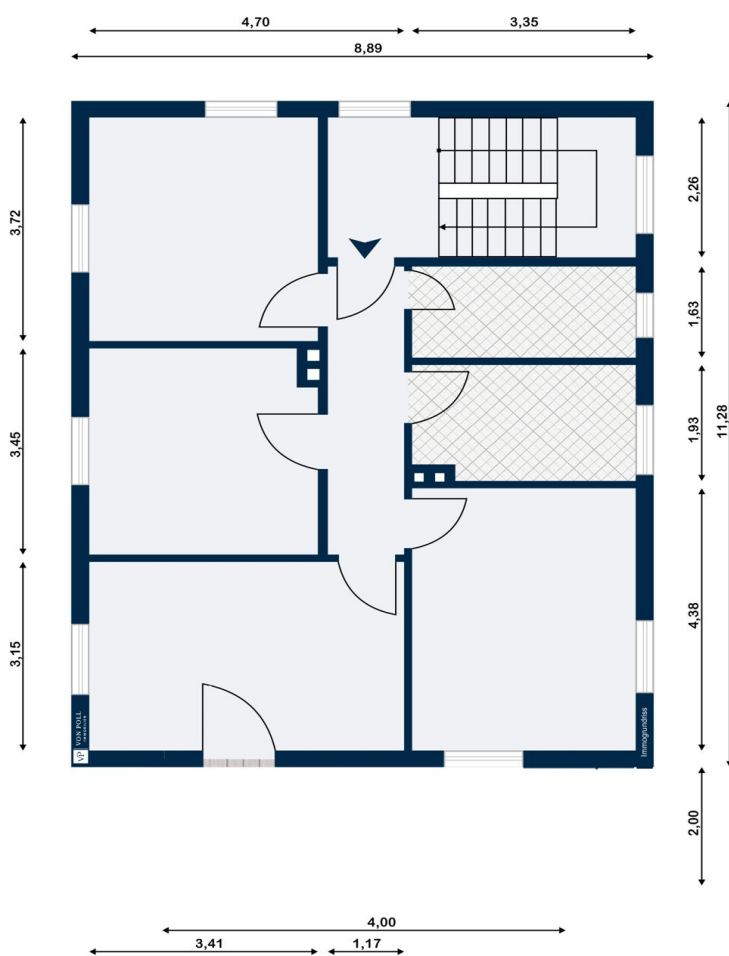
A professional portrait of Udo Stelzel, a real estate agent. He is wearing a dark suit, white shirt, and blue tie. The background is a blurred interior of a modern home. A small logo for 'VON POLL IMMOBILIEN' is visible in the upper right corner of the portrait.

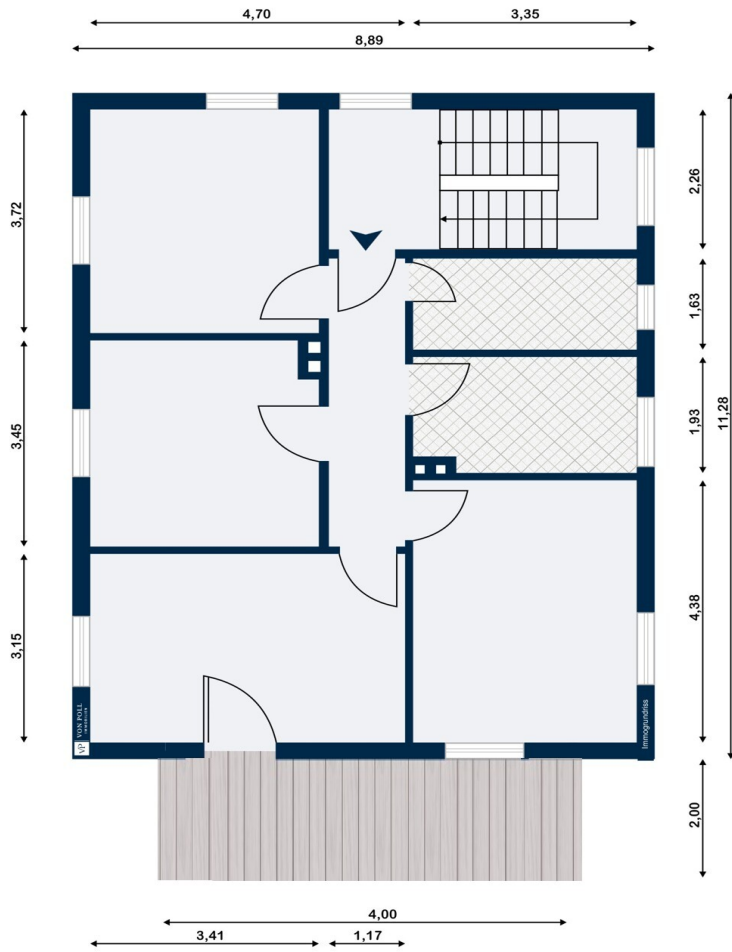
Udo Stelzel
Immobilienmakler (IHK)
Selbstständiger Immobilienberater

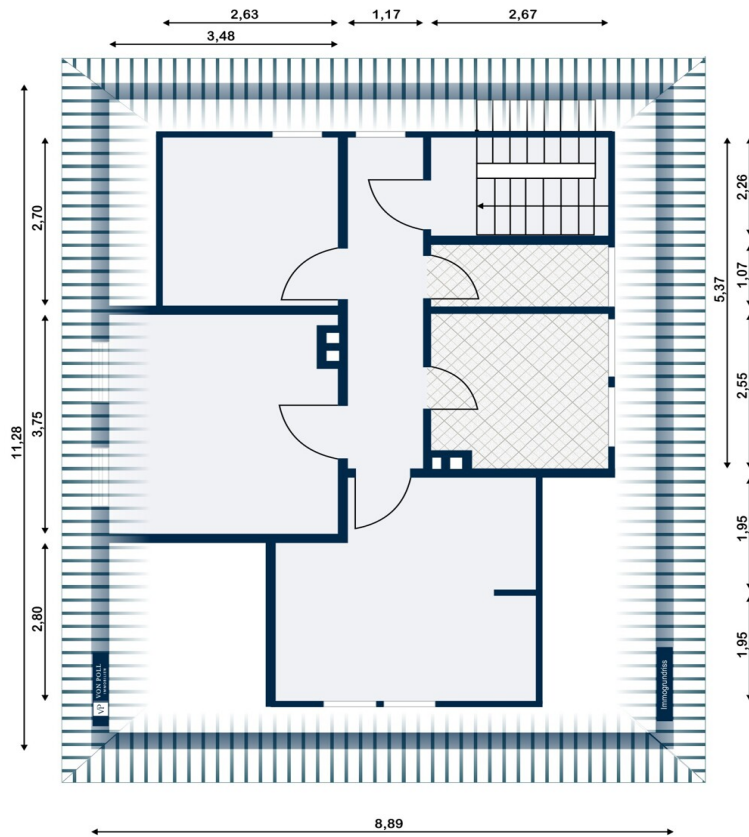
✉ udo.stelzel@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 847

Número de propiedad: 26093031 - 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: 26093031 - 95482 Gefrees

Una primera impresión

! Ohne Maklerprovision für den Käufer !

Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 1928 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 195 m² und einem Grundstück von rund 502 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Raum für individuelle Lebenskonzepte. Die attraktive Immobilie besticht durch ihre solide Substanz, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre.

Die insgesamt elf Zimmer verteilen sich auf zwei Wohneinheiten mit gleicher Aufteilung sowie eine Einheit im Dachgeschoss. Letztere kann als weiterer Wohnraum für die Obergeschosswohnung oder als kleine Einliegerwohnung genutzt werden. Die funktional gestalteten Grundrisse bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Homeoffice oder Hobbys. Das gesamte Haus ist unterkellert. Hier befinden sich weitere Lager- und Abstellflächen, die Waschküche und die Zentralheizung.

Im Zuge einer umfassenden Sanierung im Jahr 2003 wurden bedeutende Bereiche des Hauses erneuert. Dazu zählen die Heizungsanlage einschließlich Heizkörper und Heizungsleitungen, sämtliche Wasserleitungen, Stromkästen und elektrische Leitungen sowie die Bäder und Küchen. Die modernisierten Bäder präsentieren sich zeitgemäß und gepflegt. Auch die Fußböden wurden erneuert und tragen zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei. Die Fenster verfügen überwiegend über eine Zweifachverglasung, zur Straßenseite hin wurde jedoch eine Dreifachverglasung eingebaut, um einen erhöhten Schallschutz zu gewährleisten. Im Jahr 2011 erfolgte die letzte Modernisierung in Form einer umfassenden Dachsanierung.

Der Außenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Gartenarbeit oder entspannte Stunden im Freien – sei es zum Spielen, als Rückzugsort oder für gesellige Zusammenkünfte. Eine Garage und weitere Stellplätze vor dem Hauseingang erleichtern tägliche Einkäufe und Transporte.

Dank der sehr guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsanbindungen kann der Alltag unkompliziert gestaltet werden. Kurze Wege zu wichtigen Infrastrukturpunkten erhöhen die Attraktivität für Pendler und Familien gleichermaßen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter udo.stelzel@von-poll.com.

Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

Número de propiedad: 26093031 - 95482 Gefrees

Detalles de los servicios

! Keine Käuferprovision !

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: 26093031 - 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, eine Apotheke, einen Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 ist ca. 3 km entfernt.

Número de propiedad: 26093031 - 95482 Gefrees

Otros datos

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: 26093031 - 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