

Gesees

# Emménagez et sentez-vous chez vous – Élégante maison individuelle avec des prestations haut de gamme

CODE DU BIEN: 25093057



PRIX D'ACHAT: 685.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 765 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093057
Surface habitable	ca. 160 m²
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	2001

Prix d'achat	685.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Es fällt keine Käuferprovision an

CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	06.11.2026	Consommation finale d'énergie	85.70 kWh/m²a
		Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

## La propriété



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees**

## Une première impression

Cette maison individuelle, parfaitement entretenue, allie confort moderne et ambiance chaleureuse. Offrant environ 160 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 765 m<sup>2</sup>, elle offre un espace généreux pour s'adapter à tous les modes de vie. Grâce à des rénovations régulières, la propriété est en excellent état. Au rez-de-chaussée, un séjour/salle à manger lumineux et spacieux vous accueille. Sa cheminée et ses grandes fenêtres créent une atmosphère particulièrement conviviale. De là, vous accédez directement à la terrasse qui offre une vue imprenable sur le jardin paysager – un lieu idéal pour se détendre en plein air en famille ou entre amis. La cuisine équipée haut de gamme, entièrement rénovée en 2018, répond à tous les besoins, alliant fonctionnalité et design intemporel – un rêve pour les cuisiniers amateurs. Ce niveau est complété par un bureau modulable, des toilettes invités et un cellier. À l'étage, vous trouverez une suite parentale et deux chambres d'enfants, qui peuvent également servir de salles de loisirs ou de dressings. L'un des atouts majeurs est la loggia, accessible depuis la suite parentale et l'une des chambres d'enfants – idéale pour un réveil en douceur ou des soirées relaxantes. La salle de bain à l'étage a été entièrement rénovée en 2022 et arbore un design moderne et haut de gamme. Outre une grande douche et une élégante double vasque, la baignoire îlot en est la pièce maîtresse, transformant la pièce en un petit havre de paix et de bien-être. Au sous-sol, vous trouverez une autre salle de bain avec douche et WC, ainsi qu'une chambre d'amis spacieuse. Cette pièce pourrait également être aménagée en espace bien-être. Le jardin offre non seulement un espace de détente, mais aussi de nombreuses possibilités d'aménagement. C'est le refuge idéal pour les familles, les couples ou les passionnés de jardinage en quête d'un équilibre parfait entre nature et confort moderne. Deux abris de jardin supplémentaires offrent des solutions de rangement pratiques, par exemple pour les vélos ou le matériel de jardinage. Un garage et un abri voiture, ainsi que des places de parking supplémentaires devant la maison, complètent cet ensemble – pratique et fonctionnel.

CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Kamin
- modernes Badezimmer mit freistehender Badewanne
- Garage
- Carport
- gepflegter Garten
- Terrasse

**CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees**

## Tout sur l'emplacement

Gesees ist eine idyllische Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Bayreuth, die sich besonders durch ihre ruhige und naturnahe Lage auszeichnet. Der Ort ist ein hervorragendes Umfeld für Naturliebhaber und Familien, die ein ruhiges Leben in ländlicher Idylle suchen, ohne auf gute Anbindungen an städtische Einrichtungen verzichten zu müssen.

Die Verkehrsanbindung von Gesees ist sowohl für Pendler als auch für Reisende äußerst praktisch. Der Ort ist über die Bundesstraße B85 hervorragend an die Umgebung angebunden – insbesondere an die nur rund 5 Kilometer entfernte Stadt Bayreuth, deren Zentrum in etwa 10 Minuten zu erreichen ist. Bayreuth bietet nicht nur eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangeboten, sondern auch eine gute Anbindung an überregionale Verkehrsnetze.

Die Autobahn A9 ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen und sorgt für eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg und München im Süden sowie Leipzig und Berlin im Norden. So sind auch weiter entfernte Ziele bequem erreichbar, was Gesees zu einem attraktiven Standort für Pendler macht.

CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 85.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODE DU BIEN: 25093057 - 95494 Gesees**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

**Tel.:** +49 921 - 73 04 553

**E-Mail:** bayreuth@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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