

#### **Gefrees**

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Wohnlage

**CODE DU BIEN: 25093071** 



PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 519 m<sup>2</sup>



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



# En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093071
Surface habitable	ca. 154 m²
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	295.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 46 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon



# Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	30.10.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	279.80 kWh/m²a
Classement énergétique	Н
Année de construction selon le certificat énergétique	1973





























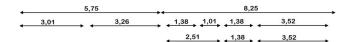




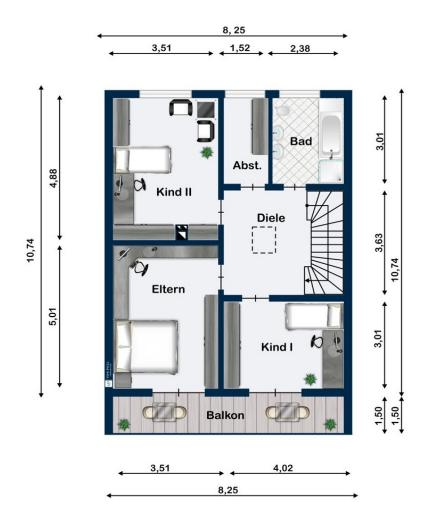


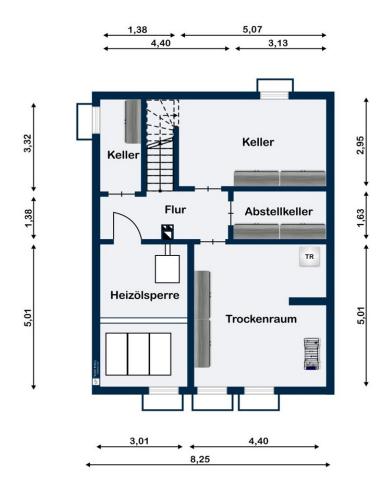


### Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



### Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 steht auf einem ca. 519 m² großen Grundstück und besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 154 m². Mit sechs Zimmern und zwei Badezimmern bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Familien oder Paare. Besonders hervorzuheben ist die separate Einliegerwohnung mit ca. 40 m², die sich ideal als Gästebereich, Büro oder für generationsübergreifendes Wohnen eignet.

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss. Von der Diele aus erreicht man das großzügige Wohnzimmer, das viel Raum für individuelle Gestaltung zulässt. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet, sodass Hobbyköche ihre Vorstellungen verwirklichen können. Eine Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Bad und Flur rundet das Ensemble im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Räume, die sich flexibel als Schlaf- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Auch hier wurde Wert auf eine praktische Raumaufteilung gelegt. Dank der erneuerten Fenster im Obergeschoss profitieren die Räume von einer angenehmen Lichtstimmung und verbesserten energetischen Eigenschaften. Das zweite Badezimmer auf dieser Ebene ist mit den notwendigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Eine Garage, die direkt am Haus gelegen ist, bietet Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Das Grundstück besticht durch einen pflegeleichten Gartenbereich, den Sie nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten können. Kinder finden hier ausreichend Platz zum Spielen, während Gartenliebhaber ihre eigenen Ideen umsetzen können. Die Lage des Hauses ermöglicht kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Naherholungsgebieten. Es gibt eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass Pendler und Familien gleichermaßen profitieren.



### Détails des commodités

- Einliegerwohnung mit ca. 40 m²
- Dachsanierung vor ca. 15 Jahren
- Erneuerte Fenster im Obergeschoss
- Garage direkt am Haus



### Tout sur l'emplacement

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.



#### Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 279.80 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



#### 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