

Gefrees

Einfamilienhaus in bester Wohnlage

CODE DU BIEN: 26093051



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 794 m²

CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

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

CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26093051
Surface habitable	ca. 125 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	1982
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	249.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 55 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	19.07.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	231.50 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

La propriété



CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

La propriété



CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

La propriété



CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

La propriété



CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

La propriété



CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

La propriété



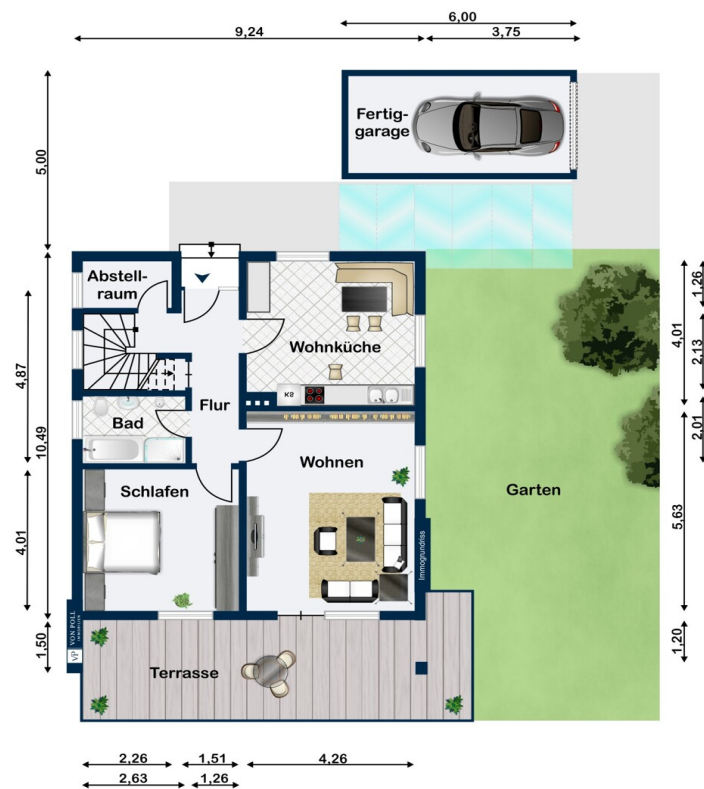
CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

La propriété

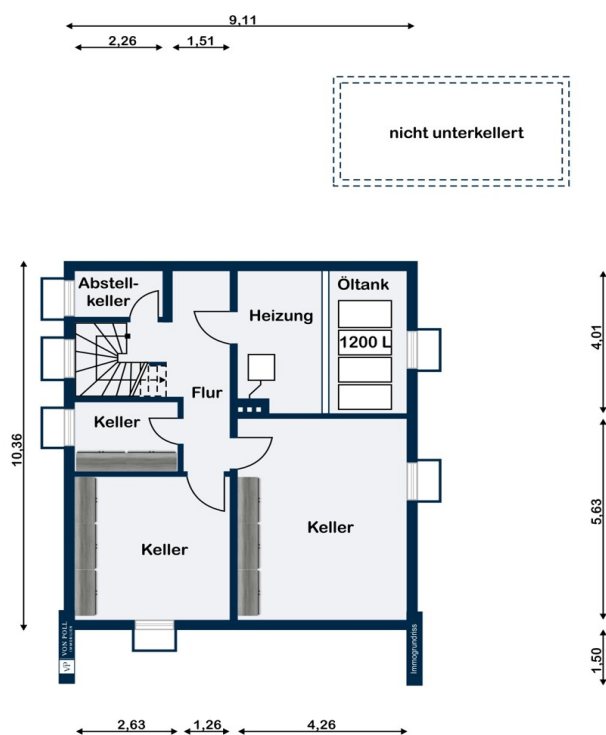


CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

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.

CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

Une première impression

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² und einer Nutzfläche von ca. 55 m² auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 794 m². Das im Jahr 1982 errichtete Haus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage. Es überzeugt durch seine solide Bauweise sowie eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern, die vielseitig genutzt werden können.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, bildet jedoch eine wertvolle Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2012 mit der Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich der Öltanks. Die Küche samt Elektrogeräten wurde 2023 neu eingebaut.

Alle Räume sind durch klassische Fensterlösungen lichtdurchflutet. Das Haus fügt sich harmonisch in die gepflegte Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern und viel Grün ein und schafft ein attraktives Wohnumfeld für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Zur Immobilie gehören eine Garage sowie eine große, gepflasterte Einfahrt mit zwei Stellplätzen. Dadurch stehen den Bewohnern und ihren Gästen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Im Außenbereich erwartet Sie ein gepflegter Garten mit vielfältigem Bewuchs und Sträuchern, der viel Raum zur Erholung im Grünen schafft. Die überdachte Terrasse ist direkt vom Haus aus zugänglich und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – vom eigenen Gemüsegarten bis hin zu Spiel- und Freizeitflächen. Hier lassen sich individuelle Gartenideen nach eigenen Vorstellungen verwirklichen. Die ruhige Wohnlage sorgt für ein entspanntes Wohngefühl, während die gute Infrastruktur den Alltag erleichtert. Ein Kindergarten und Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

Détails des commodités

- ruhige und beliebte Wohnlage
- Garage
- Heizung und Öltanks 2012 erneuert
- neuwertige Einbauküche

CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

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.

CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26093051 - 95482 Gefrees

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