

Gefrees

# Teilsaniertes Zweifamilienhaus in Ortsrandlage

**CODE DU BIEN: 26093080**



**PRIX D'ACHAT: 310.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 550 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26093080 - 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: 26093080 - 95482 Gefrees**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26093080</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>               |
| <b>Pièces</b>                 | <b>9</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1934</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x surface libre, 2 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>310.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison bifamiliale</b>                                                        |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2024</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 45 m<sup>2</sup></b>                                                      |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>   |

**CODE DU BIEN: 26093080 - 95482 Gefrees**

## Informations énergétiques

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Chauffage                                        | Granulé    |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 19.07.2036 |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 280.10 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | H                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1934                   |

**CODE DU BIEN: 26093080 - 95482 Gefrees**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26093080 - 95482 Gefrees**

## La propriété

A portrait of Udo Stelzel, a man in a dark suit and white shirt, standing in a modern office setting. The Von Poll Immobilien logo is visible in the background.

**Udo Stelzel**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 847

**CODE DU BIEN: 26093080 - 95482 Gefrees**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26093080 - 95482 Gefrees**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26093080 - 95482 Gefrees**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093080 - 95482 Gefrees

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26093080 - 95482 Gefrees**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093080 - 95482 Gefrees

## La propriété



## Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

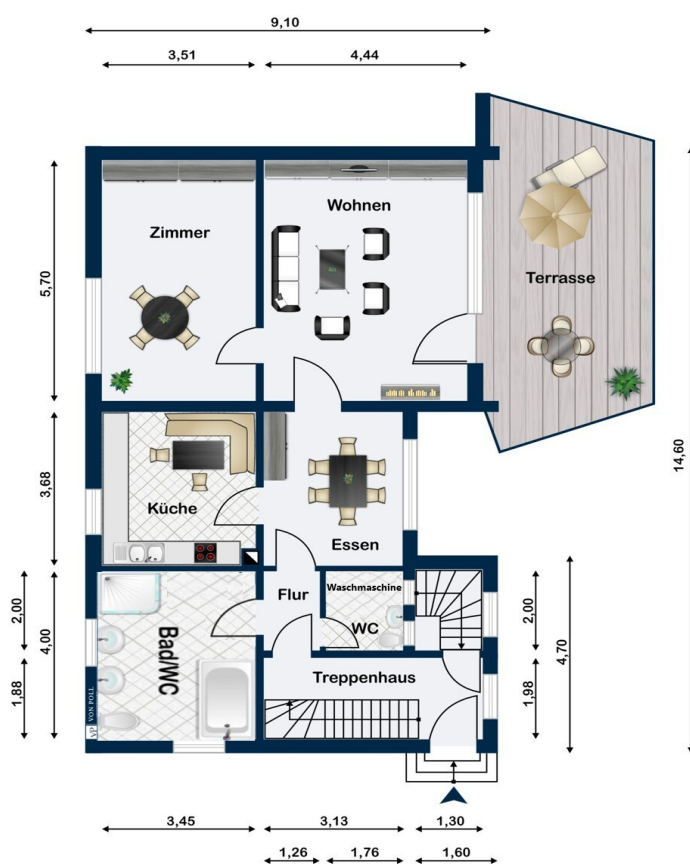
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0921 - 73 04 553**

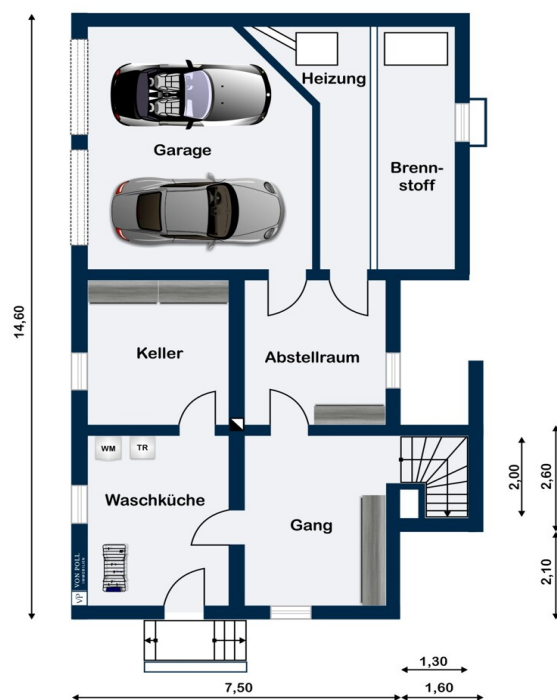
Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth  
[bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

CODE DU BIEN: 26093080 - 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: 26093080 - 95482 Gefrees**

## Une première impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1934 steht auf einem ca. 550 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 180 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Wohnungen mit jeweils ca. 90 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert und befindet sich daher in einem zeitgemäßen Zustand. Die letzte umfassende Maßnahme erfolgte 2026 mit der Sanierung des Balkons. Zu den wesentlichen Modernisierungen zählen der Anbau im Jahr 1969, die Aufstockung 1977, die Dachsanierung 2014, die Erneuerung der Heizungsanlage 2018 sowie die Renovierung der Bäder in den Jahren 2010 und 2024.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt einen freundlichen und einladenden ersten Eindruck. Ein befestigter Weg führt zum Hauseingang und wird von gepflegten Grünflächen und einzelnen Bäumen begleitet. Der barrierearme Zugang führt zur überdachten Haustür und zu den beiden Garagen. Unmittelbar am Haus befindet sich zudem das massiv gebaute Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Jahr 2018 wurde das Haus mit einer modernen Pelletheizung und neuen Heizungsleitungen ausgestattet. Die technischen Komponenten sind im separaten Heizungsraum übersichtlich angeordnet und hinterlassen einen gepflegten Eindruck.

Die Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als großzügiges Familienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten oder für eine Mehrgenerationennutzung. Insgesamt stehen neun Zimmer zur Verfügung. Die beiden Badezimmer wurden zuletzt 2024 umfassend modernisiert und entsprechen dem aktuellen Stand der Technik.

Im leerstehenden Obergeschoss befindet sich eine moderne Einbauküche mit klaren Linien, weißen und roten Fronten sowie hochwertigen Elektrogeräten. Vom Fenster aus eröffnet sich ein schöner Blick ins Grüne. Das angrenzende Wohnzimmer überzeugt mit viel Platz und einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht, während der Zugang zum Balkon den Wohnbereich angenehm ergänzt. Ein in eine dekorative Steinwand integrierter Kaminofen schafft zusätzlich eine behagliche Atmosphäre.

Die beiden Garagen liegen im Keller des Hauses und sind unmittelbar mit dem Wohngebäude verbunden. Die Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit noch vermietet und wird zum Ende des Jahres frei.

**Die Wohnlage am Ortsrand verbindet eine ruhige Umgebung mit einer guten Anbindung an das Zentrum und die Nahversorgung. Gleichzeitig besteht ein schöner Bezug zur Natur. Die Kombination aus gepflegtem Wohnambiente, vielseitig nutzbarer Wohnfläche und moderner Haustechnik macht dieses Zweifamilienhaus zu einer attraktiven Immobilie.**

**CODE DU BIEN: 26093080 - 95482 Gefrees**

## Détails des commodités

- Anbau 1969 und Aufstockung 1977
- zwei Garagen
- gemauertes Gartenhaus
- Pelletheizung und Heizungsleitungen 2018
- Dachsanierung 2014
- Erneuerung der Bäder 2010 / 2024
- Balkonsanierung 2026

**CODE DU BIEN: 26093080 - 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 am östlichen Ortsrand von Gefrees.

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: 26093080 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 26093080 - 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](mailto:bayreuth@von-poll.com)**

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

---

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