Gefrees – Gefrees

Wohn- und Geschäftshaus in Zentraler Lage

??????? ????????: 23093030

???? ??????: 185.000 EUR • ?????????: ca. 175 m² • ???????: 12 • ?????? ???: 214 m²

??????? ????????: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

?? ??? ?????

??????? ????????	23093030
?????????	ca. 175 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	12
????????	1
???? ??????????	1968

???? ??????	185.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 80 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

??????????? ????????

????????? ?????????	???????
???? ?????????	OEL
?????????? ????????????? ?????? ???	02.05.2033
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	228.30 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	G

??????? ????????: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

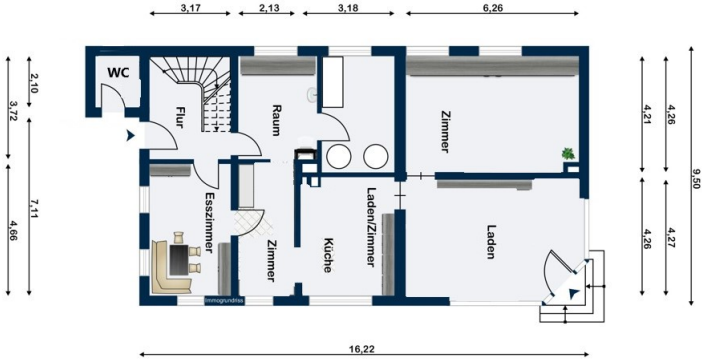
?? ???????

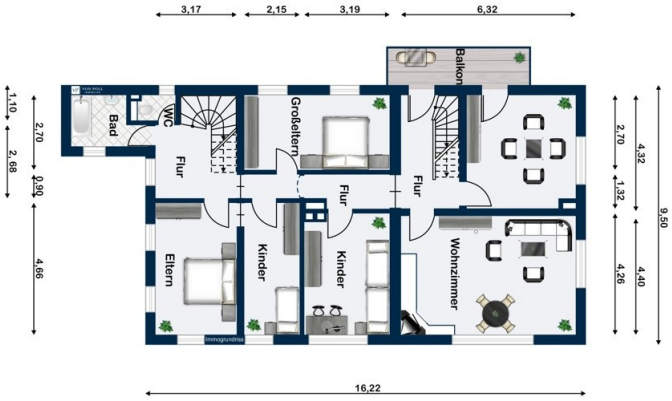
??????? ????????: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

?? ???????

??????? ????????: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

??? ????? ????????

Die beiden um 1900 errichteten Altbauten wurden 1967 zu einem Haus zusammengelegt und erweitert. Das Erdgeschoss hat eine Fläche von ca. 126 m². Hier liegen die Gewerbe- und Lagerräume der ehemaligen Bäckerei sowie weitere Wohnräume, eine Küche und ein WC. Über einem kleinen Hof im Außenbereich sind weitere Lagerräume und der Öltank zu erreichen. Ein Umbau des Erdgeschosses zu einer kompletten Wohneinheit wäre möglich. Im Obergeschoss befinden sich fünf Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur auf einer Fläche von ca. 133 m². Das Bad wurde 1975 vergrößert und vor wenigen Jahren komplett saniert. Das Dachgeschoss ist von zwei Seiten über je eine Treppe erreichbar und ist teilweise ausgebaut. Hier besteht die Möglichkeit weitere Wohnflächen zu schaffen. Die Flächen im Dachgeschoss wurden bei der Flächenangabe nicht berücksichtigt. Ob als Wohnhaus oder als Wohn- und Geschäftshaus bzw. Handwerkerhaus, die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Vor Übersendung des Exposés bitten wir um telefonische Kontaktaufnahme mit Herrn Stelzel unter der Mobilnummer 01716542000. Vor einem Besichtigungstermin bitten wir um Vorlage/Zusendung einer Finanzierungsbestätigung oder eines Eigenkapitalnachweises.

??????? ????????: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

????????????? ??? ???????

- Ölheizung
- Kamin für Holzofen
- separate Lagerflächen
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- verkehrsgünstige und zentrale Lage

??????? ????????: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

??? ??? ??? ??????????

Gefrees ist eine Stadt mit ca. 4.500 Einwohnern im Landkreis Bayreuth und liegt am Fuße des Fichtelgebirges. Hier gibt es eine große Anzahl an Geschäften sowie Ärzte, Apotheke, ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 erreicht man in ca. 3 km.

??????? ????????: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 228.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

??????? ????????: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73 ????????
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com