

Gefrees

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Wohnlage

????????? ??????????: 25093071



???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 154 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 519 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25093071 - 95482 Gefrees

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

???????? ??????????: 25093071 - 95482 Gefrees

?? ??? ??????

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| ???????? ?????????? | 25093071            |
| ???????????         | ca. 154 m²          |
| ?????????           | 6                   |
| ?????????           | 2                   |
| ???? ????????????   | 1975                |
| ????? ????????????  | 1 x ????????????    |
|                     | ????? ????????????, |
|                     | 1 x ???????         |

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| ????? ???????        | 295.000 EUR           |
| ?????                | ???????????           |
|                      | ???????????????       |
| ???????????          | Käuferprovision       |
|                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                      | MwSt.) des            |
|                      | beurkundeten          |
|                      | Kaufpreises           |
| ?????????            | ???????               |
| ??????????????       |                       |
| ???????????????????? | ca. 46 m²             |
| ?????                |                       |
| ???????              | ????????, ??????      |
|                      | ?????, ??????????     |

??????? ?????????: 25093071 - 95482 Gefrees

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

|                                                    |                       |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                              | 279.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 30.10.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | H              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1973           |

???????? ?????????: 25093071 - 95482 Gefrees

?? ????????



??????? ?????????: 25093071 - 95482 Gefrees

?? ????????



??????? ???????: 25093071 - 95482 Gefrees

?? ????????



??????? ???????: 25093071 - 95482 Gefrees

?? ????????



??????? ?????????: 25093071 - 95482 Gefrees

?? ????????



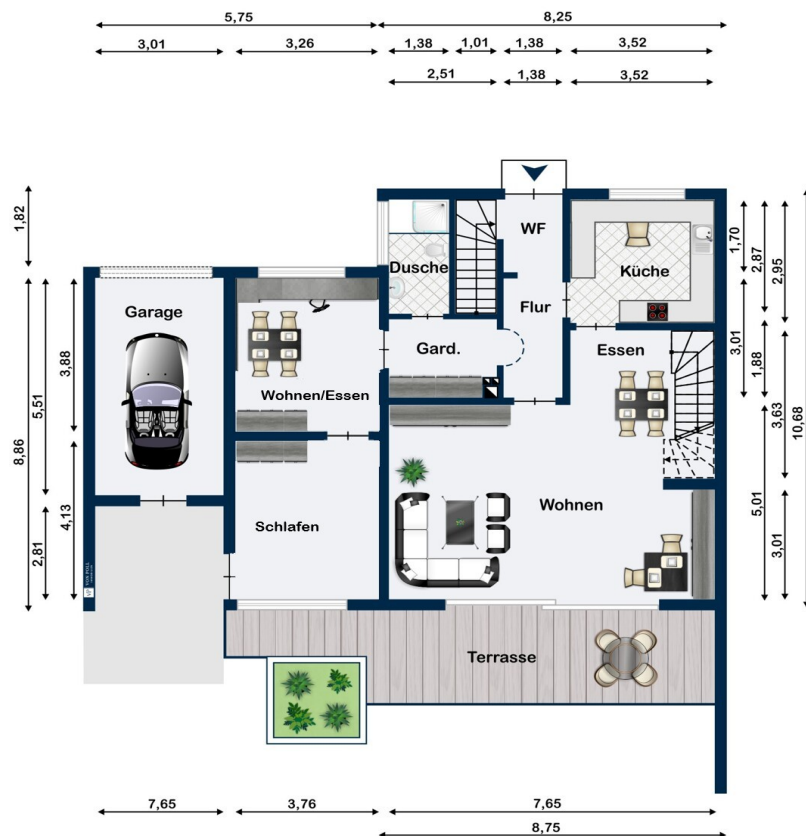
??????? ?????????: 25093071 - 95482 Gefrees

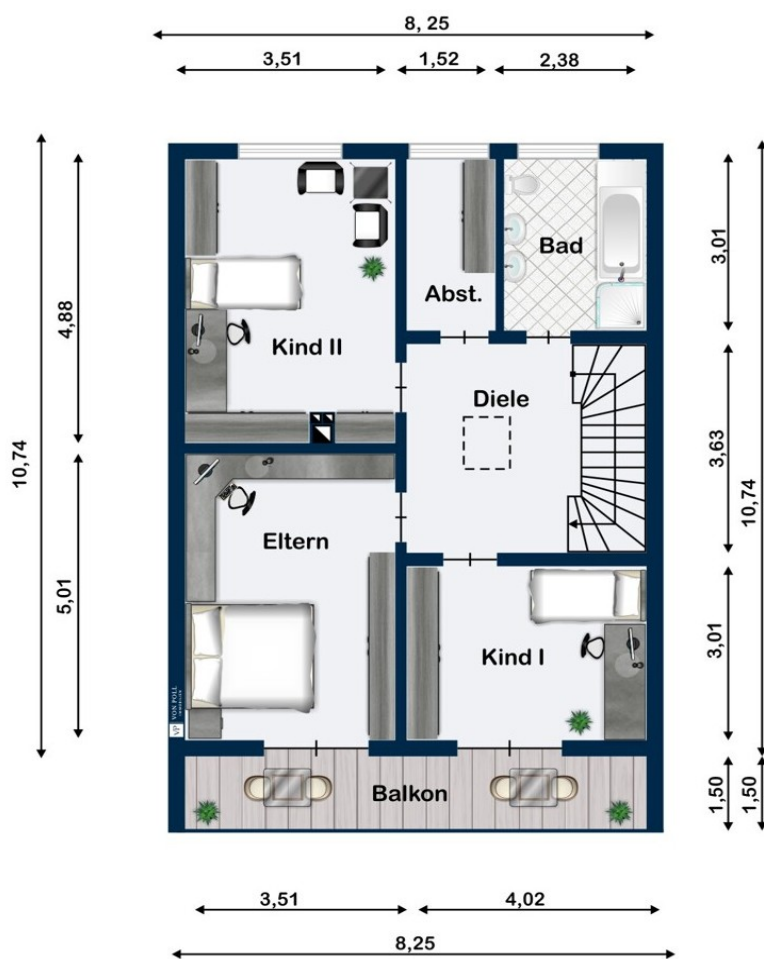
?? ????????

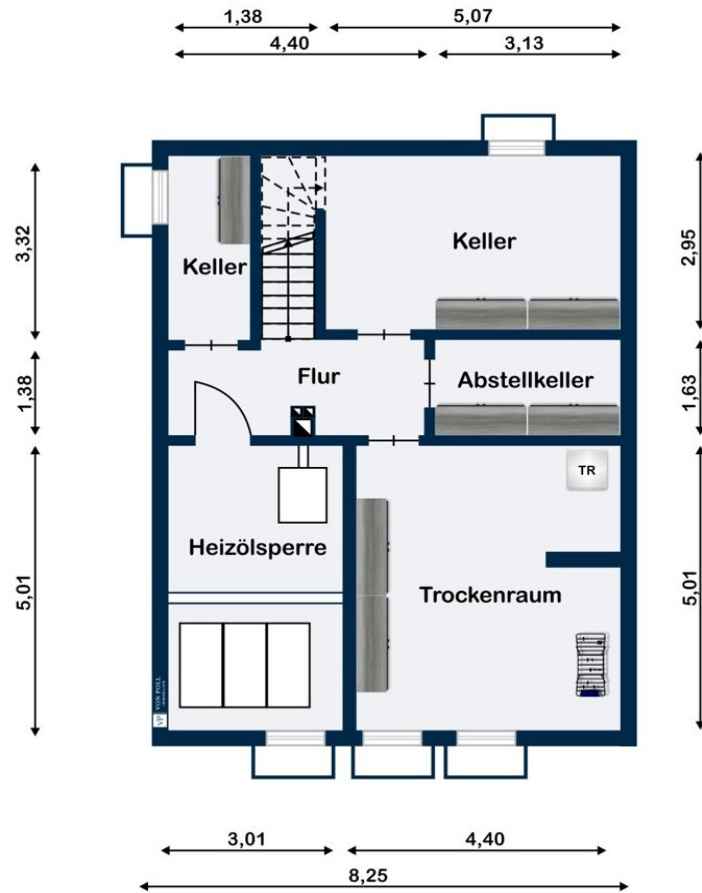


??????? ???????? : 25093071 - 95482 Gefrees

??????







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

??????? ???????: 25093071 - 95482 Gefrees

## ??? ?????? ?????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 steht auf einem ca. 519 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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.

??????? ????????: 25093071 - 95482 Gefrees

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

- Einliegerwohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup>
- Dachsanierung vor ca. 15 Jahren
- Erneuerte Fenster im Obergeschoss
- Garage direkt am Haus

??????? ????????: 25093071 - 95482 Gefrees

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

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.

??????? ???????: 25093071 - 95482 Gefrees

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 279.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. 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 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.

??????? ?????????: 25093071 - 95482 Gefrees

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

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

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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