Gefrees

Teilsaniertes Mehrgenerationenhaus in Stadtrandlage

??????? ????????: 25093072

???? ??????: 295.000 EUR • ?????????: ca. 195 m² • ???????: 11 • ?????? ???: 502 m²

??????? ????????: 25093072 - 95482 Gefrees

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

??????? ????????: 25093072 - 95482 Gefrees

?? ??? ?????

??????? ????????	25093072
?????????	ca. 195 m²
????? ??????	????????????? ?????
???????	11
????????	2
???? ??????????	1928
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	295.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2011
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25093072 - 95482 Gefrees

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????	?????? ?????? ?????????	214.69 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	11.08.2035	????????? ???????????? ????????	G
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1928

??????? ????????: 25093072 - 95482 Gefrees

?? ???????

??????? ????????: 25093072 - 95482 Gefrees

?? ???????

??????? ????????: 25093072 - 95482 Gefrees

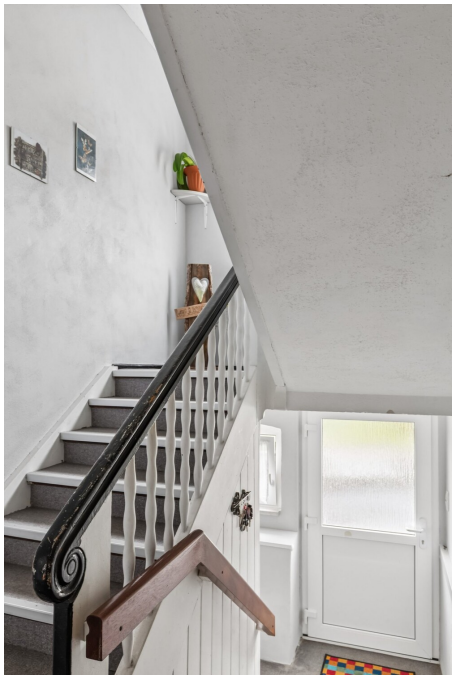
?? ???????

??????? ????????: 25093072 - 95482 Gefrees

?? ???????

??????? ????????: 25093072 - 95482 Gefrees

?? ???????



??????? ????????: 25093072 - 95482 Gefrees

?? ???????

??????? ????????: 25093072 - 95482 Gefrees

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

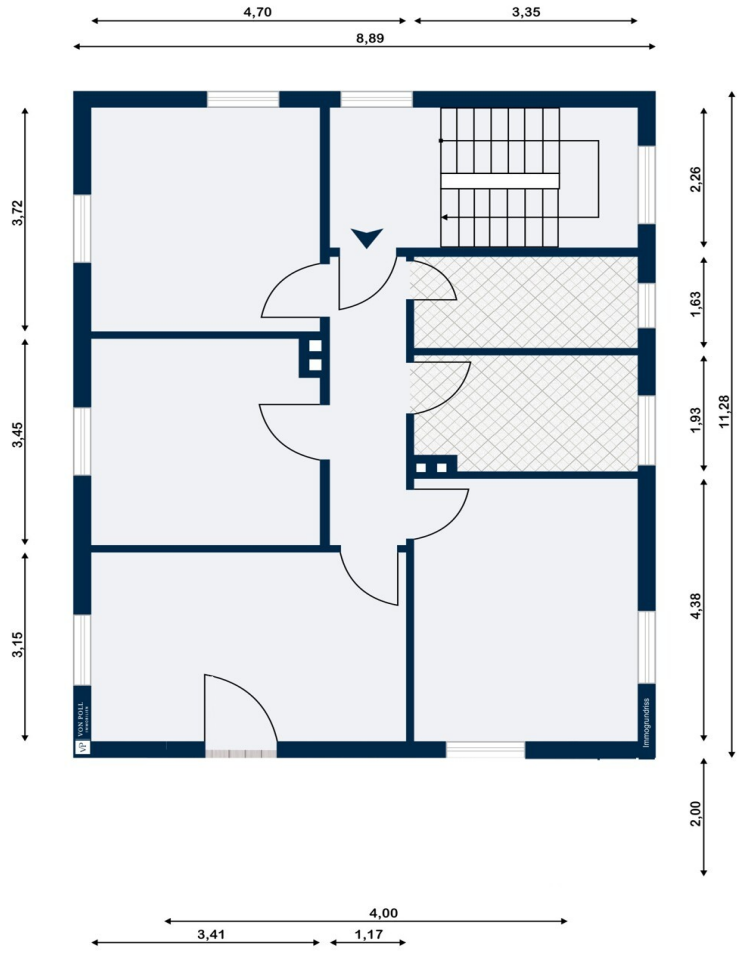
0921 - 73 01 847

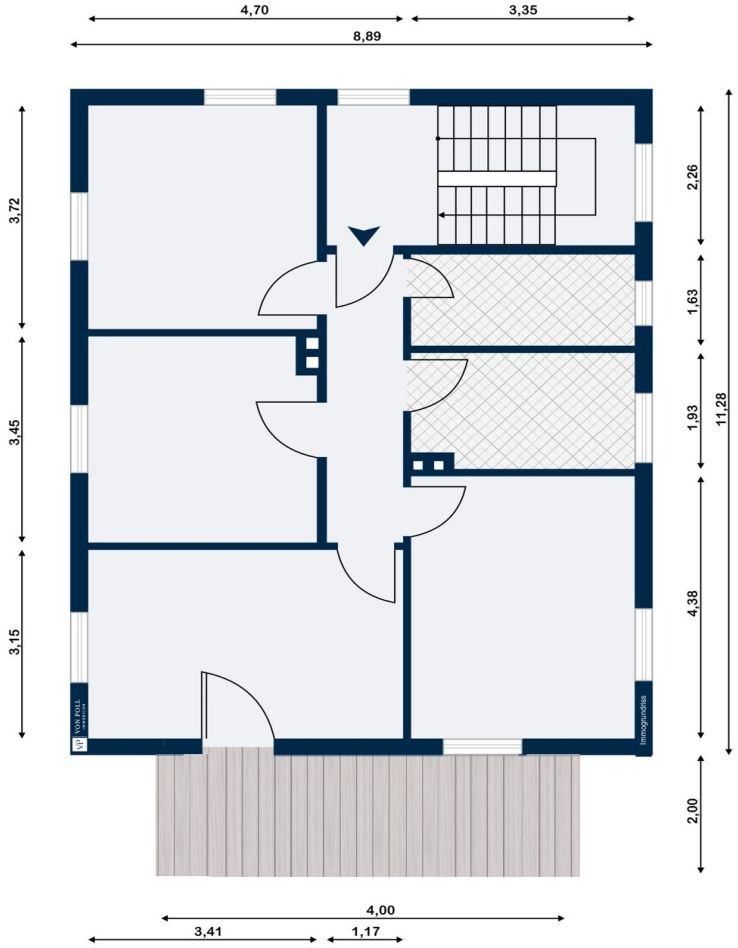
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

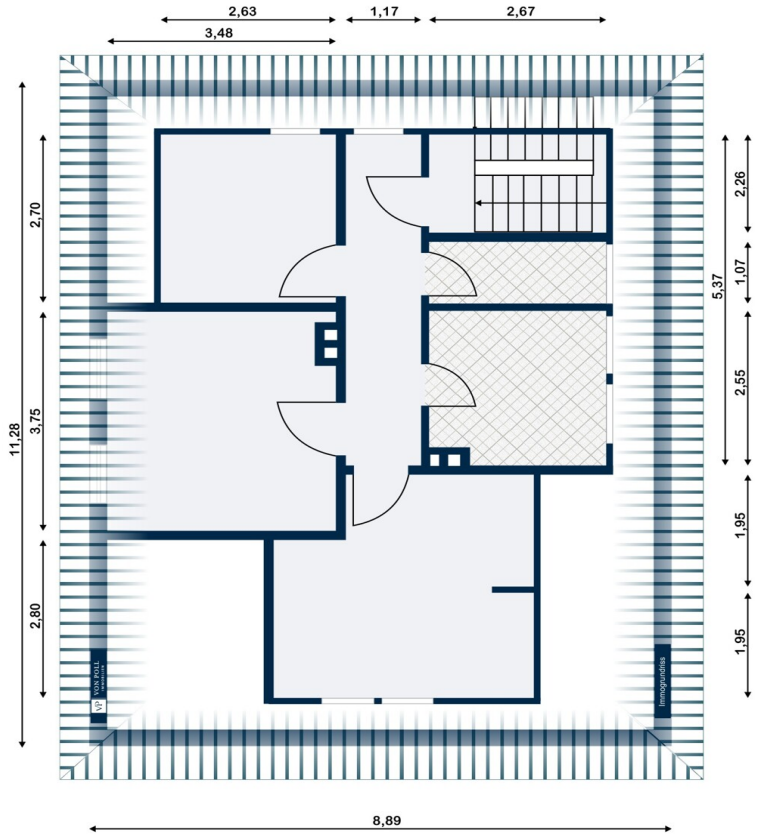
Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/bayreuth

??????? ????????: 25093072 - 95482 Gefrees

??????




4,70
3,35
8,89
3,72
3,45
3,15
2,26
1,63
1,93
11,28
4,38
2,00
4,00
3,41
1,17


2,63
1,17
2,67
3,48
2,70
3,75
2,80
11,28
2,26
1,07
2,55
1,95
1,95
5,37
8,89

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

??????? ????????: 25093072 - 95482 Gefrees

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

Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 1928 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 195 m² und einem Grundstück von rund 502 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Raum für individuelle Lebenskonzepte. Die attraktive Immobilie besticht durch ihre solide Substanz, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre.
Die insgesamt elf Zimmer verteilen sich auf zwei Wohneinheiten mit gleicher Aufteilung sowie eine Einheit im Dachgeschoss. Letztere kann als weiterer Wohnraum für die Obergeschosswohnung oder als kleine Einliegerwohnung genutzt werden. Die funktional gestalteten Grundrisse bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Homeoffice oder Hobbys. Das gesamte Haus ist unterkellert. Hier befinden sich weitere Lager- und Abstellflächen, die Waschküche und die Zentralheizung.
Im Zuge einer umfassenden Sanierung im Jahr 2003 wurden bedeutende Bereiche des Hauses erneuert. Dazu zählen die Heizungsanlage einschließlich Heizkörper und Heizungsleitungen, sämtliche Wasserleitungen, Stromkästen und elektrische Leitungen sowie die Bäder und Küchen. Die modernisierten Bäder präsentieren sich zeitgemäß und gepflegt. Auch die Fußböden wurden erneuert und tragen zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei. Die Fenster verfügen überwiegend über eine Zweifachverglasung, zur Straßenseite hin wurde jedoch eine Dreifachverglasung eingebaut, um einen erhöhten Schallschutz zu gewährleisten. Im Jahr 2011 erfolgte die letzte Modernisierung in Form einer umfassenden Dachsanierung.
Der Außenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Gartenarbeit oder entspannte Stunden im Freien – sei es zum Spielen, als Rückzugsort oder für gesellige Zusammenkünfte. Eine Garage und weitere Stellplätze vor dem Hauseingang erleichtern tägliche Einkäufe und Transporte.
Dank der sehr guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsanbindungen kann der Alltag unkompliziert gestaltet werden. Kurze Wege zu wichtigen Infrastrukturpunkten erhöhen die Attraktivität für Pendler und Familien gleichermaßen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter udo.stelzel@von-poll.com.
Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

??????? ????????: 25093072 - 95482 Gefrees

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

Sanierungen im Jahr 2003
- Heizung, Heizkörper, Heizungsleitungen
- Fenster 2-fach verglast, zur Straßenseite 3-fach verglast
- Wasserleitungen
- Stromkästen und Leitungen
- Bäder
- Küchen
- Fußböden
- Dachsanierung 2011

??????? ????????: 25093072 - 95482 Gefrees

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

Gefrees ist eine Stadt mit ca. 4.500 Einwohnern im Landkreis Bayreuth. Sie liegt am Fuße des Fichtelgebirges. Es gibt hier eine große Anzahl an Geschäften, Ärzten, eine Apotheke, einen Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 ist ca. 3 km entfernt.

??????? ????????: 25093072 - 95482 Gefrees

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 214.69 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.
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.

??????? ????????: 25093072 - 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