

## Gefrees

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

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



???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 195 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 502 m<sup>2</sup>

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25093072	????? ???????	295.000 EUR
????????????	ca. 195 m²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	11		
????????	2	????? ??????????????	2011
????? ?????????????	1928	????????	???????
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	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

?? ????????



## 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)





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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ?????????



**Udo Stelzel**

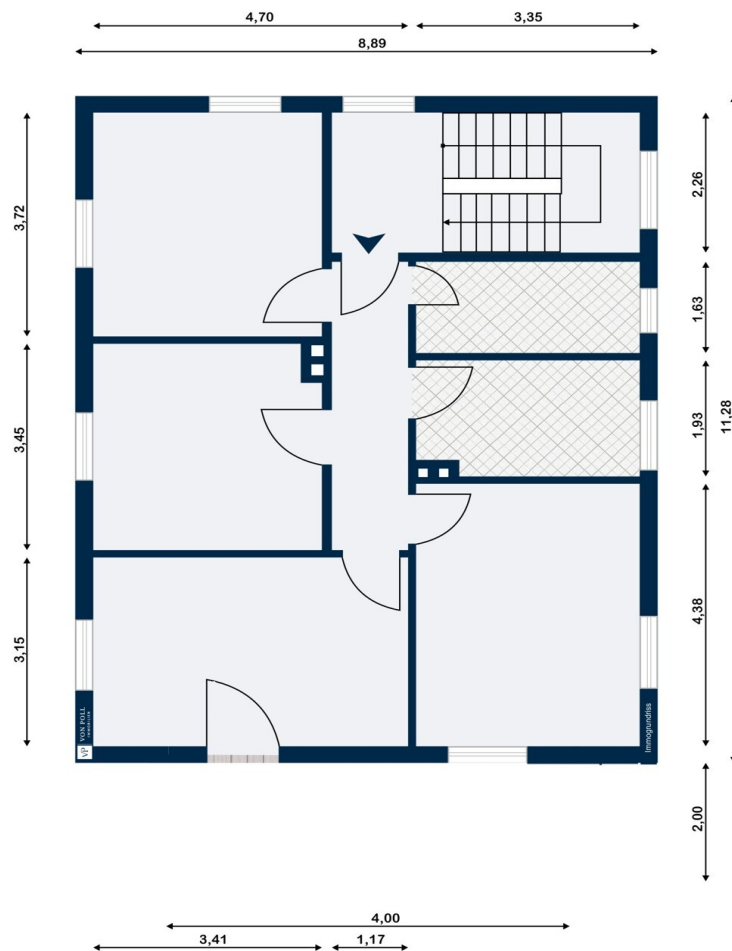
Immobilienmakler (IHK)  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)

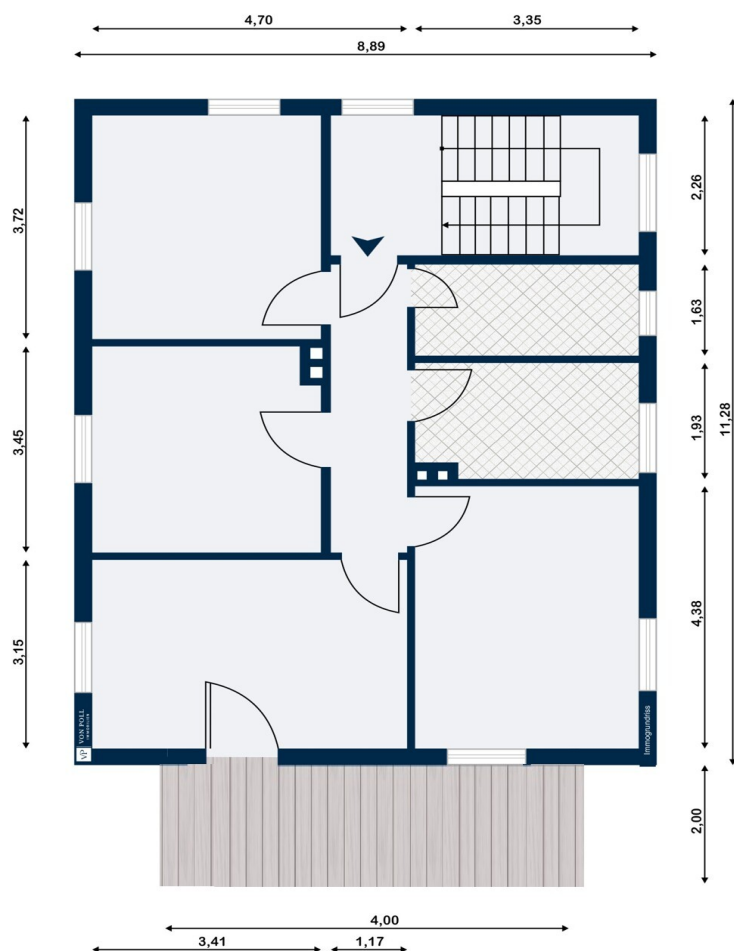
☎ 0921 - 73 01 847

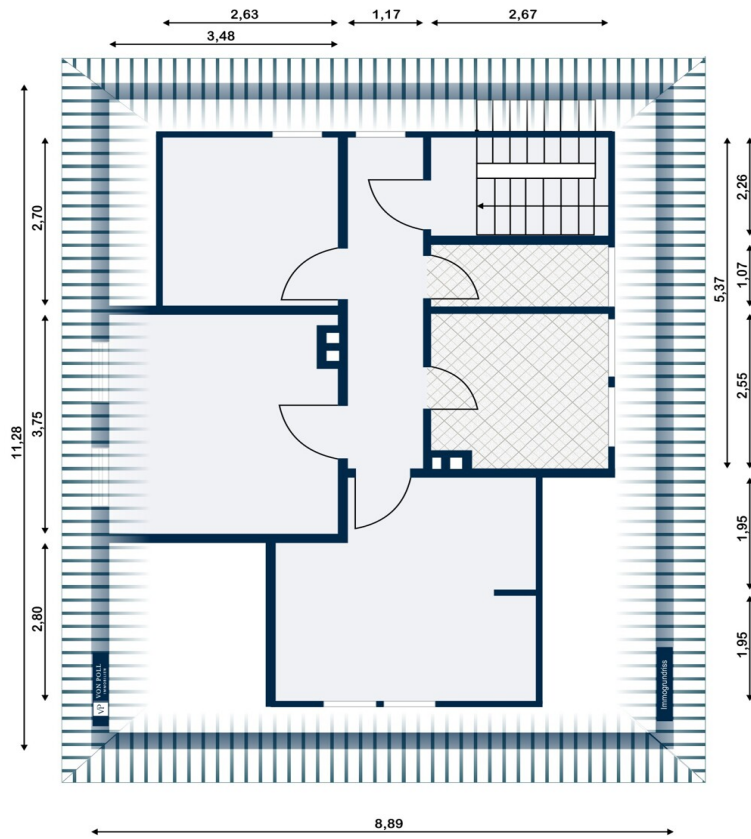
??????? ???????: 25093072 - 95482 Gefrees

??????









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

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

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

???? ?? ?????????????????????????????????, ??????????? ?? 1928, ??????????? ????????? 195 ?.?.  
?????? ??????????????? ?? ??????????? ????????? 502 ?.?., ??????????????? ????????????? ??????????  
?????????????? ?? ??????? ?? ??????????? ??????? ??????. ?? ??????????????? ??????????? ?????????????????  
?? ??? ??????????? ??????????????? ???, ??? ??????????????????????????? ??????????? ?? ?? ?????????????????  
?????????????????? ?? ??????????????????????????????? ?? ??????????????? ??????????. ?? ????????? ??????????  
?????????????????? ?? ??? ??????????????????? ??????????????????? ?? ??? ??????????? ?? ??????????. ?  
?????????????????? ??????????? ?? ??????????????????????? ?? ??????????????? ??????? ??????????????? ?? ??  
?????????????????? ?? ??????? ?????????? ? ?? ??? ??????, ??????????????? ??????????????????. ??  
?????????????????? ??????????????????? ??????????????? ??????????????????? ??????????????? ???????????????  
??????????????????, ??????????? ?? ?? ?????? ? ??????. ??????????? ?? ??????? ??????????????? ??????????, ??  
?????? ??????????????? ??????????????? ??????????????????? ??????, ??? ??????????????????? ?? ?? ??????????  
?????????????????? ??????????????????. ????? ?? ??????????????? ??????? ??????????????????????? ??????????????????? ??  
2003, ??????????????????????????? ??????????????????? ??????? ?? ?? ??????????. ?? ??????????? ?????????????????????????  
?? ??????????????? ??????????????????, ??????????????????????????????????????? ?? ??????????????????? ?? ?? ???????????,  
????? ?? ??????????? ???????, ?? ??????????????? ??????????????????? ?? ? ??????????????????? ??????????????, ???????  
???? ?? ??????????? ?? ?? ??????????????. ?? ??????????????????????????????? ??????????? ??????? ??????????????? ??  
?????????????????????????????. ?? ??????????? ??????????????????????????????? ??????????, ??????????????????????? ?? ???  
?????????????????? ??????????????????? ??????????????????. ?? ??????????????? ??????? ??????????? ?? ??????? ?????????,  
????? ?? ??????????? ??????????? ?? ?? ??????????? ??????? ?? ??????? ??????????????? ?????????????????  
?????????????????. ? ??????????????????? ?????????????????????????, ??? ??????????????????????? ??????????????????? ???????,  
?????????????????????? ?? 2011. ? ??????????????????? ??????? ??????????????????? ??????? ?????????????????  
???? ??????????????????????????????? ?????????????, ?????????????????? ? ??????????????? ?? ??????????????????? ????????? -  
????? ?? ?????????????, ??????? ?? ?????????????????, ??????? ?? ??????????????????? ??????????????????????????. ???  
?????????? ?? ?? ??????????????? ??????????? ??????????????????? ??????????? ?? ?? ??????? ??????????????????????? ??  
?????????????????????? ??????????? ?? ?? ?? ??????????????????????. ? ??????????? ??????????????? ?? ?????????????????????,  
?????????????? ?? ?? ?? ??????????????? ??????????????????? ??????????????????????? ?? ?? ??????????????????? ???. ?? ?????????  
?????????????????????? ?? ?? ??????????? ??????????????????? ??????????????????? ?? ?? ???????????????????????  
?????? ?? ?? ??????? ??????????????????????????????? ?? ?? ?? ?? ?? ??????????????????????. ??? ?????????????????????  
????????????????????, ??????????????????????? ?? ??? ?. Udo Stelzel, ??????????????????????? (IHK),  
?????????????????? ?? +49 921 73 01 847 ? ?????? email ??? ??????????????????? udo.stelzel@von-  
poll.com. ??????????????????? ??????????????? ??????????????????????????? ? ??????????????????????? ???????????????????.

??????? ????????: 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/(m<sup>2</sup>\*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 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.

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