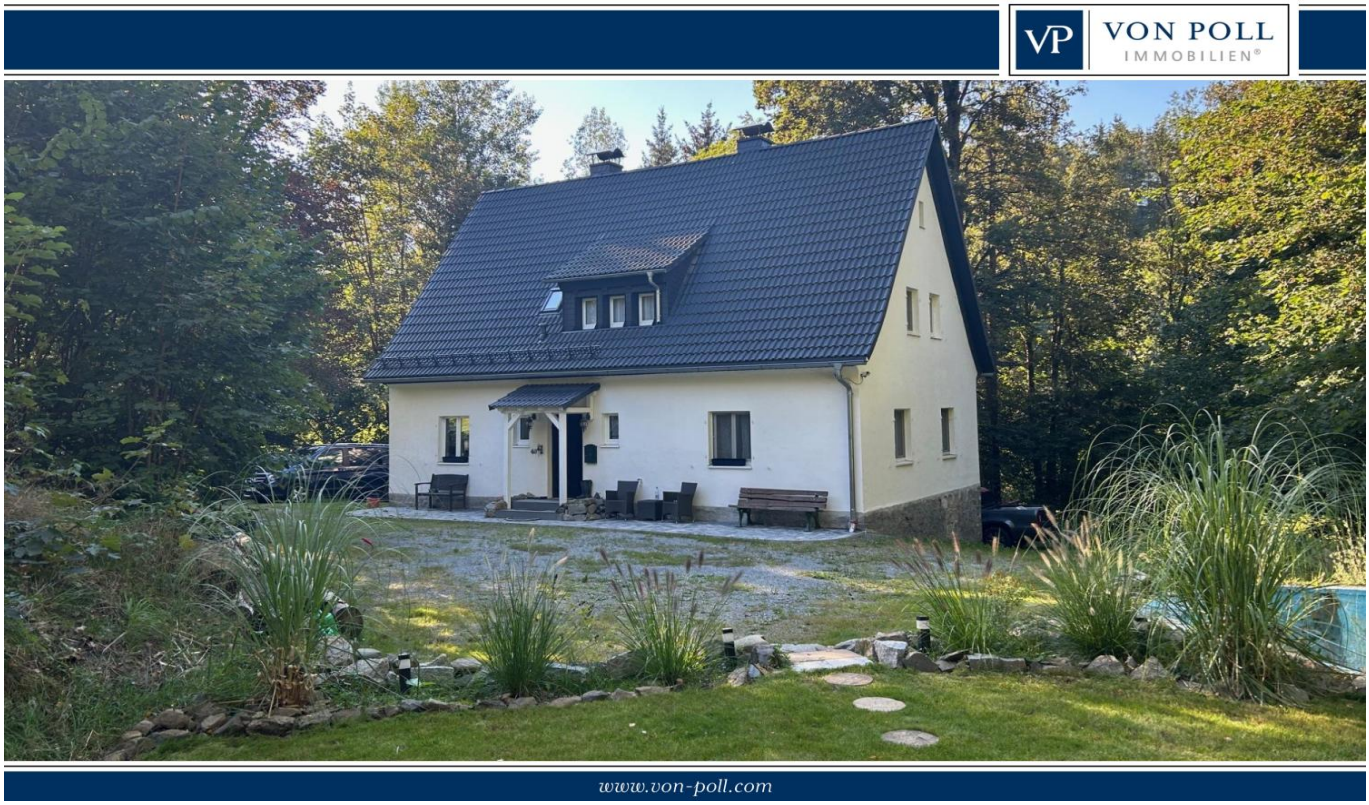
**Gefrees – Gefrees**

# Stilvolles Landhaus in absoluter Alleinlage

***VP azonosító: 24093017***




**VÉTELÁR:** 385.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 145 m² • **SZOBÁK:** 7 • **FÖLDTERÜLET:** 7.340 m²

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24093017 |
| Hasznos lakótér | ca. 145 m² |
| Tet? formája | Nyeregtet? |
| AZ INGATLAN ELÉRHET? | megállapodás szerint |
| Szobák | 7 |
| Hálószobák | 3 |
| FÜRD?SZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1938 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 385.000 EUR |
| Ház | |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2022 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 67 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha |

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | T?zhely |
| Energiaforrás | HOLZ |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 03.10.2024 |
| Energiaforrás | Elektromosság |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 134.90 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E |

VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Alaprajzok

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Az els? benyomás

Das Anwesen im Landhausstil befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.077 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 145 m². Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, ein Bad, zwei Gäste-WCs, eine Küche und zwei kleine Abstellräume. Das Haus wurde 1938 erbaut und in den Jahren 2014 bis 2022 umfassend saniert. Es befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand Geheizt wird mit Holzöfen sowie mit elektrischen Heizplatten, die für wohlige Wärme sorgen. Das Anwesen verfügt über eine Quellwasserversorgung mit Wasserfilter sowie eine biologische Kleinkläranlage. Die Alleinlage des Anwesens garantiert absolute Ruhe und Privatsphäre. Für den täglichen Komfort ist Strom vorhanden, ein Telefonanschluss kann problemlos installiert werden. Der Keller hat eine Nutzfläche von ca. 67 m². Hier wurden die Granitwände freigelegt und der alte Fußboden wurde komplett erneuert. Rund um das Haus wurde eine Drainage verlegt, um das Eindringen von Feuchtigkeit zu verhindern. Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen eine überdachte Terrasse mit fester Bodenplatte und eine ca. 5.200 m² große Wiese, die ebenfalls zum Grundstück gehört, jedoch als separates Grundstück mit eigener Flurnummer ausgewiesen ist. Die Ausstattung ist hochwertig und das Haus besticht durch seinen charmanten Landhausstil und den modernen Komfort. Die Immobilie kann unmöbliert, oder komplett möbliert inklusive Küchenausstattung erworben werden. Durch die umfangreiche Modernisierung in den letzten Jahren präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen und einladenden Zustand. Die ländliche Idylle und die großzügige Grundstücksfläche bieten vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Der Außenbereich bietet genügend Stellplätze für Fahrzeuge. Diese Immobilie bietet ein bequemes Zuhause für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die die Vorzüge des Landlebens zu schätzen wissen.

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Részletes felszereltség

- Sanierung 2014-2022
- Anwesen in absoluter Alleinlage
- Quellwasserversorgung mit Wasserfilter
- biologische Kleinkläranlage
- Strom vorhanden, Telefonanschluss möglich
- Keller saniert mit neuer Bodenplatte
- Drainage rund ums Haus
- Option zum Kauf mit Möblierung
- beheizt mit Holz und Strom
- Küche inklusive Küchengeräte
- überdachter Freisitz mit fester Bodenplatte
- Wiese mit 5.200 m² gehört zur Immobilie

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Minden a helyszínr?l

Das Anwesen liegt im romantischen Ölschnitztal im Fichtelgebirge und gehört zu einem Ortsteil der Stadt Gefrees. Die Stadt Gefrees ist ca. 5 km entfernt und hat ca. 4.500 Einwohner. Hier gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und ärztliche Versorgung. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 ist in ca. 6 km erreichbar.

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2024. Endenergiebedarf beträgt 134.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**VP azonosító: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com