

Gefrees

## Lakó- és kereskedelmi épület Gefreesben

**VP azonosító: 25093021**



**VÉTELÁR: 229.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 875 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees

## Áttekintés

VP azonosító	25093021	Vételár	229.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 230 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	1960
Hálószobák	2	Hasznos terület	ca. 160 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz
Építés éve	1852		

VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.10.2032	Teljes energiaigény	185.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1852

VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 848

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

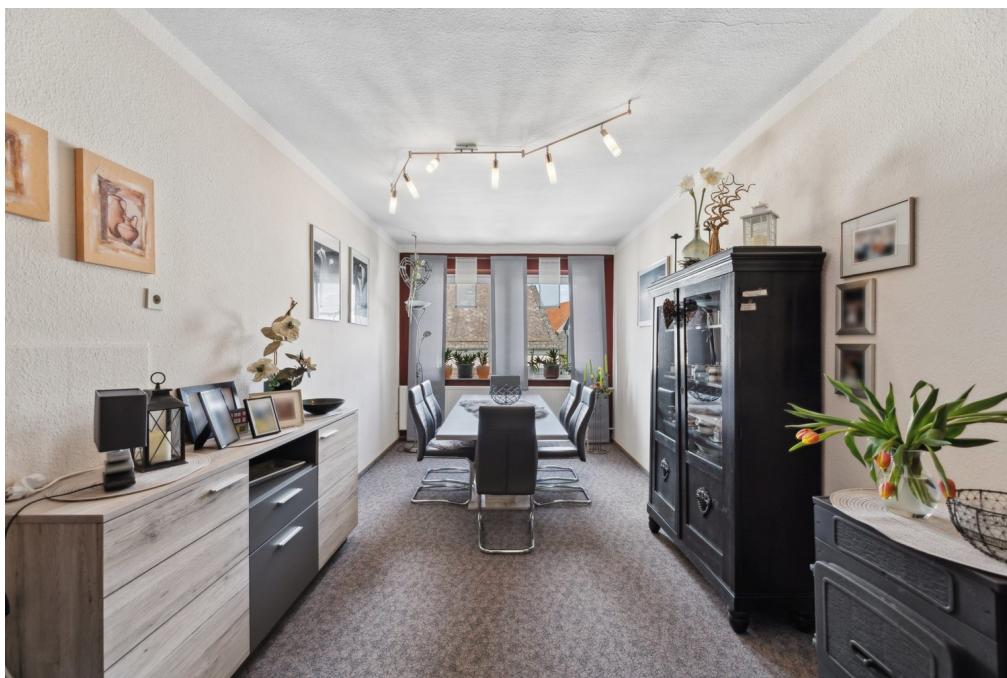
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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



VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees

## Az ingatlan



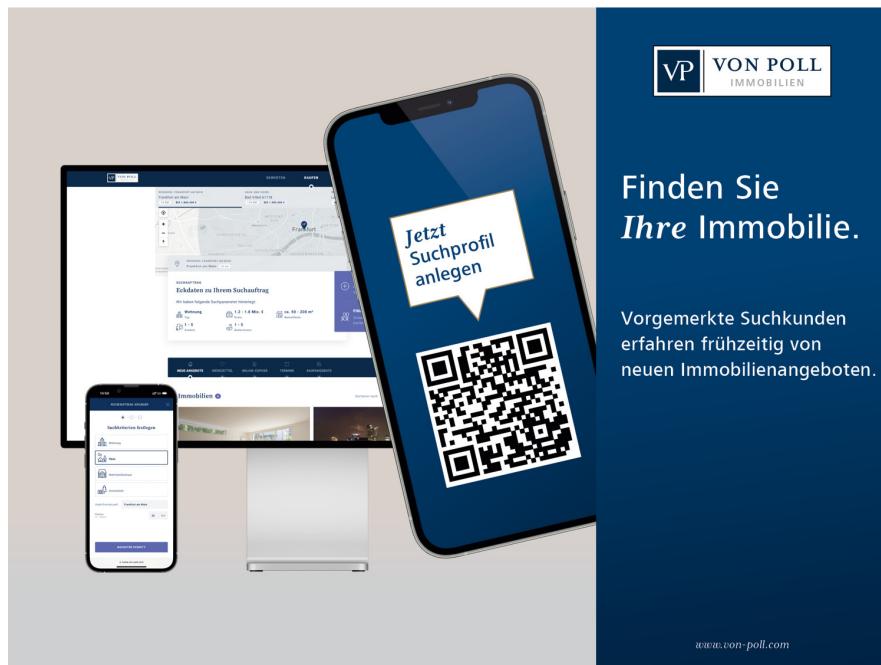
VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees**

## Az elso benyomás

Az 1852-ben épült és 1960-ban részben felújított, vegyes funkciójú lakó- és kereskedelmi épület Gefrees városában található, Bayreuthi kerületben. Az ingatlan egy korábbi fogadóból áll, melynek földszintjén hentesüzlet található, két apartmanból és egy befejezetlen padlásból. A körülbelül 875 m<sup>2</sup>-es telek magában foglal egy melléképületet muhellyel és négy garázzsal. A lakó- és hasznos alapterület körülbelül 390 m<sup>2</sup>. Az épület futése gáz központi futéssel történik. Felhívjuk figyelmét, hogy a megtekintés előtt finanszírozási vagy saját toke igazolása szükséges. További részletekért kérjük, vegye fel a kapcsolatot Erwin Eberhardt úrral, a VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth független ingatlanügynökével telefonon a +49 921 73 01 848 számon, vagy e-mailben az erwin.eberhardt@von-poll.com címen.

VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees

## Részletes felszereltség

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* ehemalige Gastwirtschaft mit Metzgerei

Obergeschoss:

- \* zwei Wohnungen

Dachgeschoss

- \* nicht ausgebaut

Ausstattung:

- \* Nebengebäude mit Werkstatt

- \* vier Garagen

- \* Gas-Zentralheizung

Bitte beachten Sie, dass vor einer Besichtigung ein Finanzierungs- oder

Eigenkapitalnachweis vorliegen müsste.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger  
Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01  
848 oder per E-Mail unter erwin.eberhardt@von-poll.com.

**VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees**

## Minden a helyszínrol

Die Stadt Gefrees mit über 4.200 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die Versorgung mit Allgemeinärzten, Zahnärzten, Kindergarten, Grund-/Mittelschule und Realschule sind vorhanden. Durch die gute Anbindung an die Autobahn A9 ist die Stadt Münchberg in ca. 15 Minuten und die Stadt Bayreuth in ca. 25 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Die Region bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie den Weißenstädter See, die Siebenquell Therme und den Ochsenkopf. Für Ausflüge laden zahlreiche Gasthöfe und Biergärten im Fichtelgebirge ein, die Wander- und Radwege ausgiebig zu nutzen und die typisch fränkische Gemütlichkeit zu genießen.

VP azonosító: 25093021 - 95482 Gefrees

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 185.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1852.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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,



VON POLL  
REAL ESTATE

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: 25093021 - 95482 Gefrees**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth  
Tel.: +49 921 - 73 04 553  
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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