

Gefrees

Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Gefrees

VP azonosító: 26093039



VÉTELÁR: 149.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 815 m²

VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

Áttekintés

VP azonosító	26093039
Hasznos lakótér	ca. 120 m ²
Szobák	7
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1932

Vételár	149.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 80 m ²
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektro	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.02.2036	Teljes energiaigény	432.70 kWh/m ² a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1932

VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



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 | www.von-poll.com/bayreuth



VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



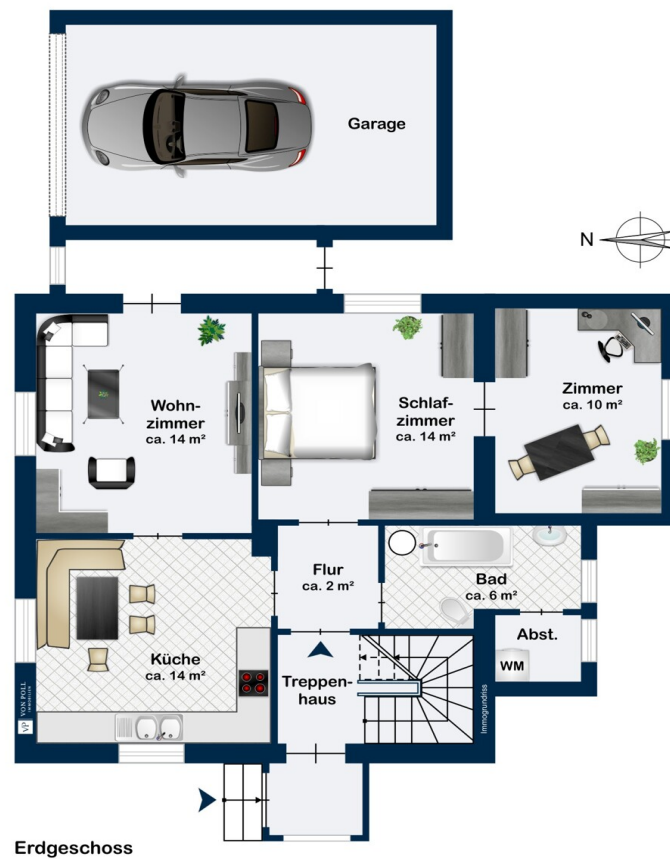
Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

☎ 0921 - 73 01 848

VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

Alaprajzok



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

VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

Az elso benyomás

Das 1932 errichtete Zweifamilienhaus überzeugt mit einer großzügigen Grundrissgestaltung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem ca. 815 m² großen Grundstück. Mit rund 120 m² Wohnfläche eignet es sich ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohnzimmer, das eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die separate Küche punktet mit ausreichend Platz und kurzen Wegen im Alltag. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne und WC. Ein Abstellraum sorgt für praktische Stauflächen.

Das Obergeschoss ist ähnlich gestaltet und eignet sich als zweite Wohneinheit. Hier stehen ein Wohnzimmer, eine separate Küche und ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon zur Verfügung. Des Weiteren befinden sich auf dieser Etage ein Hobbyraum, ein Badezimmer mit Wanne und WC und ein Abstellraum.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Nutzfläche des Hauses deutlich. Hier gibt es einen Hobbyraum, ein Gästezimmer sowie zusätzliche Stauflächen. Abgerundet wird das Angebot durch drei Kellerräume, die viel Platz für Vorräte oder Hobbyzwecke schaffen. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zum Außenbereich.

Das Grundstück überzeugt mit einem geschützten und großzügigen Gartenbereich, der vielfältige Ideen zur Freizeitgestaltung und Erholung bietet. Ein ausgebauter Holzschuppen kann flexibel genutzt werden. Für Fahrzeuge sind zwei Kfz-Garagen inklusive einem Geräteraum vorhanden. Beheizt wird die Immobilie über eine Strom-Nachtspeicherheizung.

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: 26093039 - 95482 Gefrees

Részletes felszereltség

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- * **Wohnzimmer**
- * **Küche**
- * **Schlafzimmer**
- * **Arbeitszimmer**
- * **Badezimmer mit Wanne & WC**
- * **Abstellraum**

Obergeschoss:

- * **Wohnzimmer**
- * **Küche**
- * **Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon**
- * **Hobbyraum**
- * **Badezimmer mit Wanne & WC**
- * **Abstellraum**

Dachgeschoss

- * **Hobbyraum**
- * **Gästezimmer**
- * **Stauraum**

Kellergeschoss:

- * **drei Kellerräume**
- * **Zugang zum Außenbereich**

Ausstattung:

- * **geschützter großer Gartenbereich**
- * **ausgebauter Holzschuppen**
- * **zwei Kfz-Garagen inkl. einem Geräteraum**
- * **Strom-Nachtspeicherheizung**

VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

Minden a helyszínról

Die Stadt Gefrees mit über 4.200 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute medizinische Versorgung durch Allgemein- und Zahnärzte sind vor Ort vorhanden. Darüber hinaus verfügt Gefrees über einen Kindergarten sowie eine Grund-, Mittel- und Realschule.

Dank der hervorragenden Anbindung an die Autobahn A9 erreichen Sie die Stadt Münchberg in etwa 15 Minuten und die Stadt Bayreuth in rund 25 Minuten Fahrzeit.

Die Region bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Besonders beliebt sind der Weißenstädter See, die Siebenquell Therme sowie der Ochsenkopf. Zudem laden zahlreiche Gasthöfe und Biergärten im Fichtelgebirge dazu ein, die vielfältigen Wander- und Radwege zu erkunden und die typisch fränkische Gemütlichkeit zu genießen.

VP azonosító: 26093039 - 95482 Gefrees

További információ / adatok

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, 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: 26093039 - 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com