

Gefrees

Teilsaniertes Zweifamilienhaus in Ortsrandlage

VP azonosító: 26093080



VÉTELÁR: 310.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 550 m²

VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

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

VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

Áttekintés

VP azonosító	26093080
Hasznos lakótér	ca. 180 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Fürdoszobák	2
Építés éve	1934
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	310.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 45 m ²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.07.2036

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	280.10 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1934

VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

Az ingatlan

A portrait of Udo Stelzel, a man in a dark suit and white shirt, standing in a modern office setting. The Von Poll Immobilien logo is visible in the background.

Udo Stelzel
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ udo.stelzel@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 847

VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

Az ingatlan



VON POLL
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

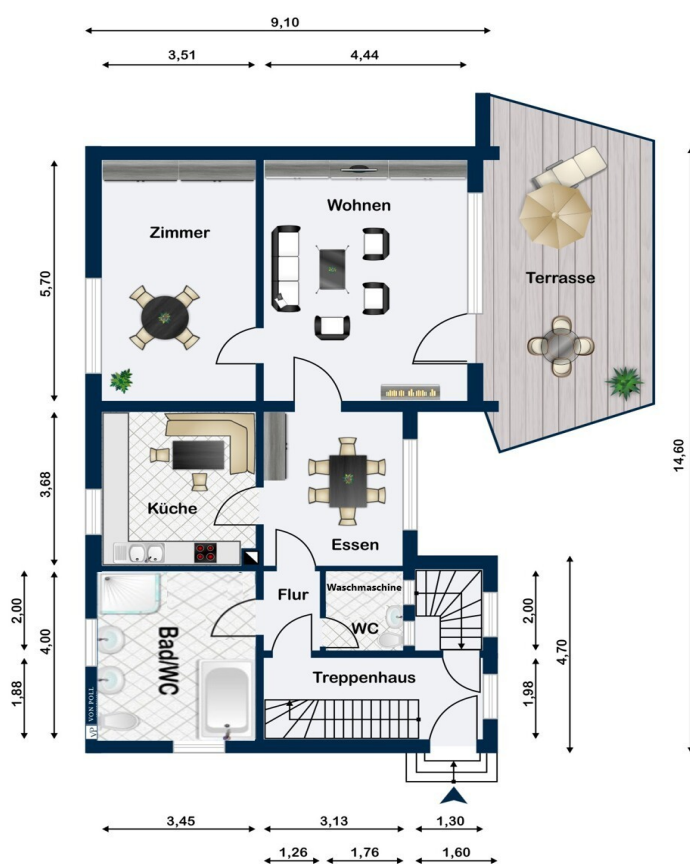
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

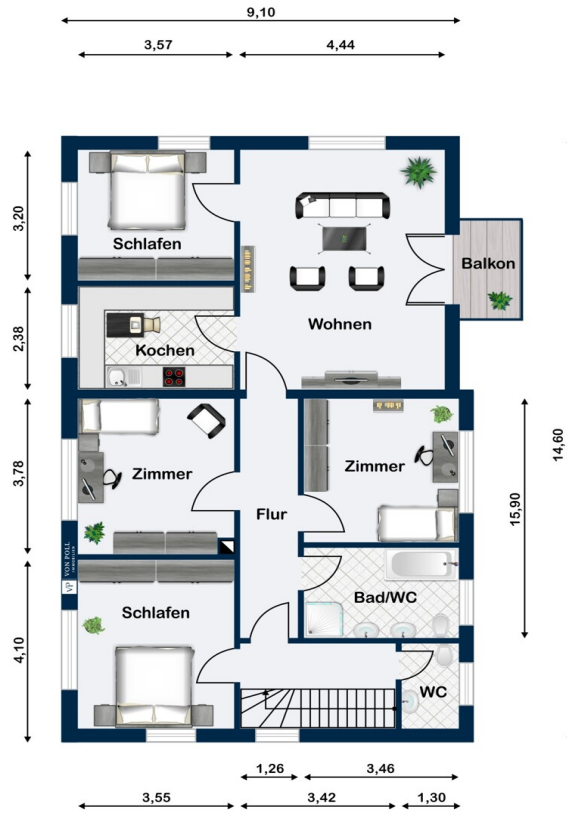
T.: 0921 - 73 04 553

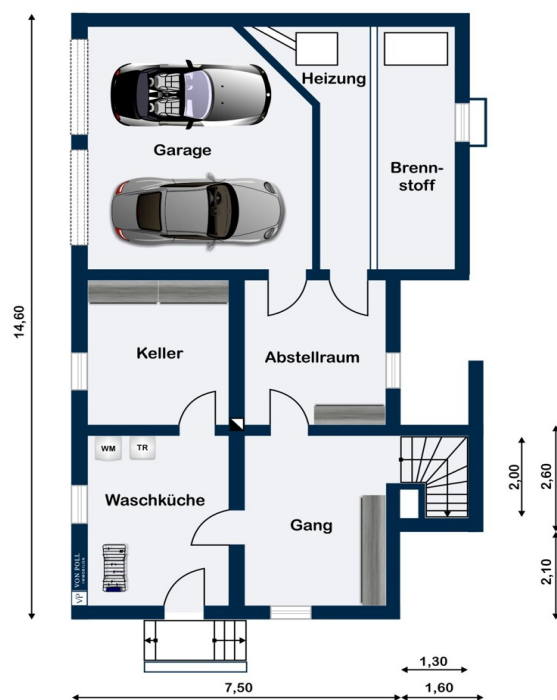
Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth

VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

Alaprajzok







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

VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

Az elso benyomás

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1934 steht auf einem ca. 550 m² großen Grundstück und überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 180 m², verteilt auf zwei Wohnungen mit jeweils ca. 90 m². Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert und befindet sich daher in einem zeitgemäßen Zustand. Die letzte umfassende Maßnahme erfolgte 2026 mit der Sanierung des Balkons. Zu den wesentlichen Modernisierungen zählen der Anbau im Jahr 1969, die Aufstockung 1977, die Dachsanierung 2014, die Erneuerung der Heizungsanlage 2018 sowie die Renovierung der Bäder in den Jahren 2010 und 2024.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt einen freundlichen und einladenden ersten Eindruck. Ein befestigter Weg führt zum Hauseingang und wird von gepflegten Grünflächen und einzelnen Bäumen begleitet. Der barrierearme Zugang führt zur überdachten Haustür und zu den beiden Garagen. Unmittelbar am Haus befindet sich zudem das massiv gebaute Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Jahr 2018 wurde das Haus mit einer modernen Pelletheizung und neuen Heizungsleitungen ausgestattet. Die technischen Komponenten sind im separaten Heizungsraum übersichtlich angeordnet und hinterlassen einen gepflegten Eindruck.

Die Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als großzügiges Familienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten oder für eine Mehrgenerationennutzung. Insgesamt stehen neun Zimmer zur Verfügung. Die beiden Badezimmer wurden zuletzt 2024 umfassend modernisiert und entsprechen dem aktuellen Stand der Technik.

Im leerstehenden Obergeschoss befindet sich eine moderne Einbauküche mit klaren Linien, weißen und roten Fronten sowie hochwertigen Elektrogeräten. Vom Fenster aus eröffnet sich ein schöner Blick ins Grüne. Das angrenzende Wohnzimmer überzeugt mit viel Platz und einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht, während der Zugang zum Balkon den Wohnbereich angenehm ergänzt. Ein in eine dekorative Steinwand integrierter Kaminofen schafft zusätzlich eine behagliche Atmosphäre.

Die beiden Garagen liegen im Keller des Hauses und sind unmittelbar mit dem Wohngebäude verbunden. Die Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit noch vermietet und wird zum Ende des Jahres frei.

Die Wohnlage am Ortsrand verbindet eine ruhige Umgebung mit einer guten Anbindung an das Zentrum und die Nahversorgung. Gleichzeitig besteht ein schöner Bezug zur Natur. Die Kombination aus gepflegtem Wohnambiente, vielseitig nutzbarer Wohnfläche und moderner Haustechnik macht dieses Zweifamilienhaus zu einer attraktiven Immobilie.

VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

Részletes felszereltség

- Anbau 1969 und Aufstockung 1977
- zwei Garagen
- gemauertes Gartenhaus
- Pelletheizung und Heizungsleitungen 2018
- Dachsanierung 2014
- Erneuerung der Bäder 2010 / 2024
- Balkonsanierung 2026

VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

Minden a helyszínról

Gefrees ist eine Stadt mit rund 4.500 Einwohnern im Landkreis Bayreuth. Sie liegt am Rande des Fichtelgebirges.

Die Immobilie befindet sich am östlichen Ortsrand von Gefrees.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Apotheke, ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 ist ca. drei Kilometer entfernt.

VP azonosító: 26093080 - 95482 Gefrees

További információ / adatok

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26093080 - 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