

Gefrees

# Edificio residenziale e commerciale a Gefrees

*Codice oggetto: 25093021*



PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 875 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25093021
Superficie netta	ca. 230 m²
Vani	7
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1852

Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1960
Superficie lorda	ca. 160 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	10.10.2032	Consumo energetico	185.20 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1852

Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees

## La proprietà





Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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  
IN THE WORLD

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





Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees

## La proprietà





Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees

## La proprietà





Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees

## La proprietà





Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees

## La proprietà



**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 VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 848

**Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees**

## Una prima impressione

Costruito nel 1852 e parzialmente ristrutturato nel 1960, questo edificio residenziale e commerciale si trova nella città di Gefrees, nel distretto di Bayreuth. La proprietà comprende un'ex locanda con macelleria al piano terra, due appartamenti con un ampliamento al piano superiore e una soffitta grezza. Il terreno di circa 875 m<sup>2</sup> comprende una dependance con officina e quattro garage. La superficie abitabile e utilizzabile è di circa 390 m<sup>2</sup>. L'edificio è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas. Si prega di notare che è richiesta una prova di finanziamento o di capitale proprio prima di una visita. Per ulteriori dettagli, si prega di contattare il Sig. Erwin Eberhardt, agente immobiliare indipendente presso VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonicamente al numero +49 921 73 01 848 o via e-mail all'indirizzo [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).



Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees

## Dettagli dei servizi

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](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25093021 - 95482 Gefrees

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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