

**Gefrees**

# Edificio residenziale e commerciale in zona di riqualificazione - agevolazioni fiscali per gli investimenti

**Codice oggetto: 25093029**



**PREZZO D'ACQUISTO: 115.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 214 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees**

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

**Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25093029</b>
Superficie netta	<b>ca. 175 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>12</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1966</b>

Prezzo d'acquisto	<b>115.000 EUR</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Caminetto, Balcone</b>

Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>228.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>02.05.2033</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Elettrico</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1966</b>

Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25093029 - 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)



Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees

## La proprietà



**Udo Stelzel**

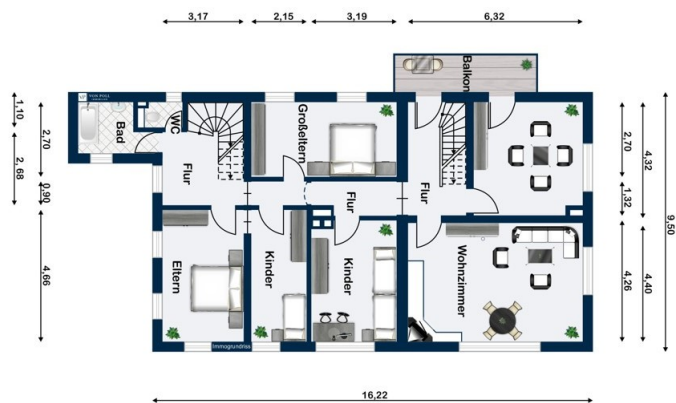
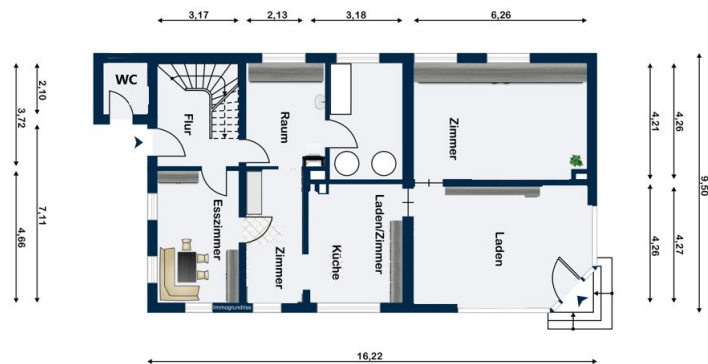
Immobilienmakler (IHK)  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 01 847

Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees**

## Una prima impressione

Questo edificio a uso misto offre eccellenti potenzialità per la progettazione e l'utilizzo personalizzati. Ristrutturato nel 1966, l'edificio, con circa 175 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, sorge su un terreno di circa 214 m<sup>2</sup>. Con un totale di 12 locali, questa proprietà offre diverse possibilità di utilizzo, ideale sia per un'ampia abitazione che per una combinazione di abitazione e lavoro. Il piano terra offre circa 126 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e utilizzabile. Qui si trovano l'ex attività commerciale e i magazzini del panificio, oltre ad ulteriori spazi abitativi, una cucina e un bagno di servizio. Ulteriori locali di deposito e il serbatoio dell'olio sono accessibili tramite un piccolo cortile. È possibile convertire il piano terra in un'unità abitativa completa. Il piano superiore comprende cinque locali, una cucina, un bagno, un bagno di servizio e un corridoio, per un totale di circa 133 m<sup>2</sup>. Il bagno è stato ampliato nel 1975 e completamente ristrutturato qualche anno fa. La soffitta, accessibile tramite scale da due lati, è parzialmente ristrutturata e offre il potenziale per creare ulteriore spazio abitativo. La soffitta non è stata inclusa nella superficie indicata. La casa necessita attualmente di una ristrutturazione parziale, offrendovi l'opportunità di progettare e modernizzarla secondo i vostri gusti. L'immobile è dotato di riscaldamento a gasolio e di un camino, ideale per una stufa a legna. Il riscaldamento è centralizzato. La posizione dell'immobile all'interno di un'area di riqualificazione è particolarmente degna di nota. Ciò offre interessanti vantaggi fiscali per i lavori di ristrutturazione. La disposizione della casa offre una varietà di potenziali utilizzi. Oltre alle ampie zone giorno, sono presenti ripostigli separati dove è possibile riporre in sicurezza oggetti personali e commerciali. Il numero di stanze offre ampio spazio per una pianificazione personalizzata, sia per famiglie numerose che per imprenditori. Per ulteriori dettagli, si prega di contattare il Sig. Udo Stelzel, Agente Immobiliare (IHK), telefonicamente al numero +49 921 73 01 847 o via e-mail all'indirizzo [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).

**Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees**

## **Dettagli dei servizi**

- **zentrale Lage im Sanierungsgebiet**
- **Steuervorteile bei Sanierungsvorhaben**
- **Ölheizung**
- **Kamin für Holzofen**
- **separate Lagerflächen**
- **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**
- **verkehrsgünstig gelegen**

**Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees**

## **Tutto sulla posizione**

**Gefrees ist eine Stadt mit ca. 4.500 Einwohnern im Landkreis Bayreuth und liegt am Fuße des Fichtelgebirges. Hier gibt es eine große Anzahl an Geschäften sowie Ärzte, Apotheke, ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 erreicht man in ca. 3 km.**

**Codice oggetto: 25093029 - 95482 Gefrees**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 228.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**Codice oggetto: 25093029 - 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**

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

---

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