

Gesees

Entra e sentiti a casa: elegante casa indipendente con servizi di lusso

Codice oggetto: 25093057



PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 765 m²

Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

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

Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto | 25093057 |
| Superficie netta | ca. 160 m² |
| Vani | 5 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 2001 |

| | |
|------------------------|-----------------------------------|
| Prezzo d'acquisto | 685.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Es fällt keine Käuferprovision an |

Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

Dati energetici

| | | | |
|---|------------|---|-------------------------------------|
| Riscaldamento | Olio | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.11.2026 | Consumo finale di energia | 85.70 kWh/m²a |
| | | Classe di efficienza energetica | C |
| | | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2001 |

Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

La proprietà



Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

La proprietà



Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

La proprietà



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

La proprietà



Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

La proprietà



Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

La proprietà



Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

La proprietà



Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

La proprietà



Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

La proprietà



Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

La proprietà



Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

La proprietà



Dipl.-Betriebswirt (FH) Mark Beyer
Geschäftsstelleninhaber, DEKRA-zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung D1

✉ mark.beyer@von-poll.com
☎ 0921 - 73 04 553

Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta combina il comfort abitativo contemporaneo con un'atmosfera accogliente, offrendo circa 160 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 765 m², offrendo ampio spazio per stili di vita individuali. Grazie ai continui lavori di ammodernamento, l'immobile si presenta in condizioni eccellenti. Al piano terra, si viene accolti da un luminoso e spazioso soggiorno/sala da pranzo, che, con il suo accogliente camino e le ampie finestre, crea un'atmosfera particolarmente calda. Da qui si accede direttamente alla terrazza, che offre una splendida vista sul giardino curato con cura, un luogo ideale per trascorrere ore di relax all'aperto con la famiglia o gli amici. La cucina componibile di alta qualità, completamente ristrutturata nel 2018, soddisfa ogni desiderio, offrendo sia caratteristiche funzionali che un design senza tempo: un sogno per gli chef amatoriali. Questo piano è completato da uno studio flessibile, un bagno per gli ospiti e un ripostiglio separato. Il piano superiore ospita una camera da letto principale e due camerette per bambini, che possono essere utilizzate anche come stanze hobby o spogliatoi. Un punto forte è la loggia, accessibile sia dalla camera da letto principale che da una delle camere dei bambini, perfetta per un inizio di giornata tranquillo o serate rilassanti. Il bagno al piano superiore è stato completamente ristrutturato nel 2022 e vanta un design moderno e di alta qualità. Oltre a un'ampia doccia e a un elegante doppio lavabo, la vasca da bagno freestanding è il pezzo forte, trasformando la stanza in una piccola oasi di benessere privata. Nel seminterrato si trovano un altro bagno con doccia e WC, nonché una spaziosa camera per gli ospiti. In alternativa, questa stanza potrebbe essere convertita in un'area benessere. Il giardino offre non solo spazio per il relax, ma anche possibilità di progettazione creativa. È il rifugio ideale per famiglie, coppie o amanti del giardinaggio che cercano un perfetto equilibrio tra natura e vita moderna. Due ulteriori capanni da giardino offrono soluzioni di stoccaggio funzionali, ad esempio per biciclette o attrezzature da giardinaggio. Un garage e un posto auto coperto, insieme ad altri posti auto davanti alla casa, completano l'offerta: pratica e comoda.

Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Kamin
- modernes Badezimmer mit freistehender Badewanne
- Garage
- Carport
- gepflegter Garten
- Terrasse

Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

Tutto sulla posizione

Gesees ist eine idyllische Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Bayreuth, die sich besonders durch ihre ruhige und naturnahe Lage auszeichnet. Der Ort ist ein hervorragendes Umfeld für Naturliebhaber und Familien, die ein ruhiges Leben in ländlicher Idylle suchen, ohne auf gute Anbindungen an städtische Einrichtungen verzichten zu müssen.

Die Verkehrsanbindung von Gesees ist sowohl für Pendler als auch für Reisende äußerst praktisch. Der Ort ist über die Bundesstraße B85 hervorragend an die Umgebung angebunden – insbesondere an die nur rund 5 Kilometer entfernte Stadt Bayreuth, deren Zentrum in etwa 10 Minuten zu erreichen ist. Bayreuth bietet nicht nur eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangeboten, sondern auch eine gute Anbindung an überregionale Verkehrsnetze.

Die Autobahn A9 ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen und sorgt für eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg und München im Süden sowie Leipzig und Berlin im Norden. So sind auch weiter entfernte Ziele bequem erreichbar, was Gesees zu einem attraktiven Standort für Pendler macht.

Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 85.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Codice oggetto: 25093057 - 95494 Gesees

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