

Gefrees

Einfamilienhaus in bester Wohnlage

Codice oggetto: 26093051



PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 794 m²

Codice oggetto: 26093051 - 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: 26093051 - 95482 Gefrees

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093051
Superficie netta	ca. 125 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 55 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26093051 - 95482 Gefrees

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	19.07.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	231.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 26093051 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093051 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093051 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093051 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093051 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093051 - 95482 Gefrees

La proprietà



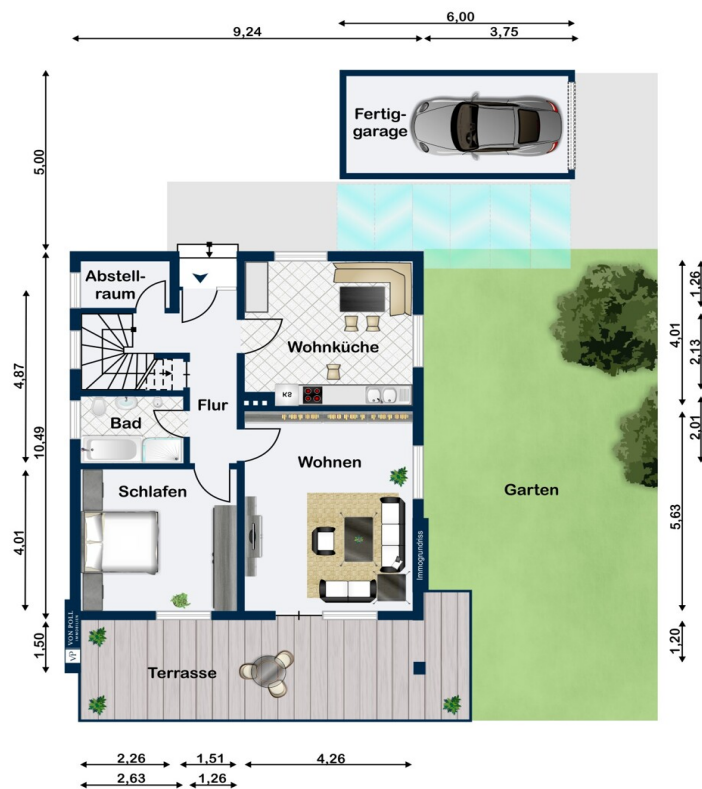
Codice oggetto: 26093051 - 95482 Gefrees

La proprietà

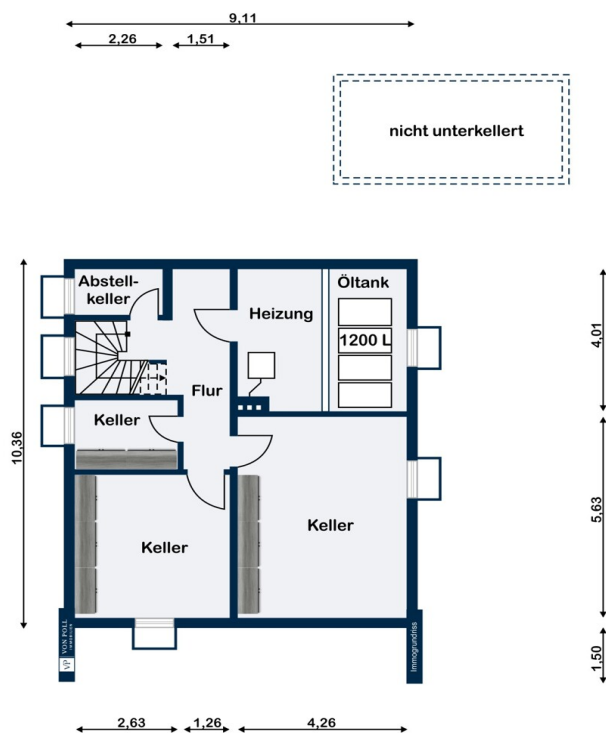


Codice oggetto: 26093051 - 95482 Gefrees

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: 26093051 - 95482 Gefrees

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² und einer Nutzfläche von ca. 55 m² auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 794 m². Das im Jahr 1982 errichtete Haus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage. Es überzeugt durch seine solide Bauweise sowie eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern, die vielseitig genutzt werden können.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, bildet jedoch eine wertvolle Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2012 mit der Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich der Öltanks. Die Küche samt Elektrogeräten wurde 2023 neu eingebaut.

Alle Räume sind durch klassische Fensterlösungen lichtdurchflutet. Das Haus fügt sich harmonisch in die gepflegte Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern und viel Grün ein und schafft ein attraktives Wohnumfeld für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Zur Immobilie gehören eine Garage sowie eine große, gepflasterte Einfahrt mit zwei Stellplätzen. Dadurch stehen den Bewohnern und ihren Gästen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Im Außenbereich erwartet Sie ein gepflegter Garten mit vielfältigem Bewuchs und Sträuchern, der viel Raum zur Erholung im Grünen schafft. Die überdachte Terrasse ist direkt vom Haus aus zugänglich und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – vom eigenen Gemüsegarten bis hin zu Spiel- und Freizeitflächen. Hier lassen sich individuelle Gartenideen nach eigenen Vorstellungen verwirklichen. Die ruhige Wohnlage sorgt für ein entspanntes Wohngefühl, während die gute Infrastruktur den Alltag erleichtert. Ein Kindergarten und Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Codice oggetto: 26093051 - 95482 Gefrees

Dettagli dei servizi

- ruhige und beliebte Wohnlage
- Garage
- Heizung und Öltanks 2012 erneuert
- neuwertige Einbauküche

Codice oggetto: 26093051 - 95482 Gefrees

Tutto sulla posizione

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

Die Immobilie befindet sich in einem beliebten Wohngebiet in ruhiger Lage.

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.

Codice oggetto: 26093051 - 95482 Gefrees

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26093051 - 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