

Gefrees

Teilsaniertes Zweifamilienhaus in Ortsrandlage

Codice oggetto: 26093080



PREZZO D'ACQUISTO: 310.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m²

Codice oggetto: 26093080 - 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: 26093080 - 95482 Gefrees

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093080
Superficie netta	ca. 180 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Bagni	2
Anno di costruzione	1934
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	310.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 45 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26093080 - 95482 Gefrees

Dati energetici

Riscaldamento	Pellet
Certificazione energetica valido fino a	19.07.2036

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	280.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1934

Codice oggetto: 26093080 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093080 - 95482 Gefrees

La proprietà

A professional portrait of Udo Stelzel, a man in a dark suit and white shirt, standing in a modern office setting. The background shows a clean, minimalist interior with white walls and a wooden floor. A logo for 'VON POLL IMMOBILIEN' is visible in the upper right corner of the image.

Udo Stelzel
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

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

Codice oggetto: 26093080 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093080 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093080 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093080 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093080 - 95482 Gefrees

La proprietà



Codice oggetto: 26093080 - 95482 Gefrees

La proprietà



Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

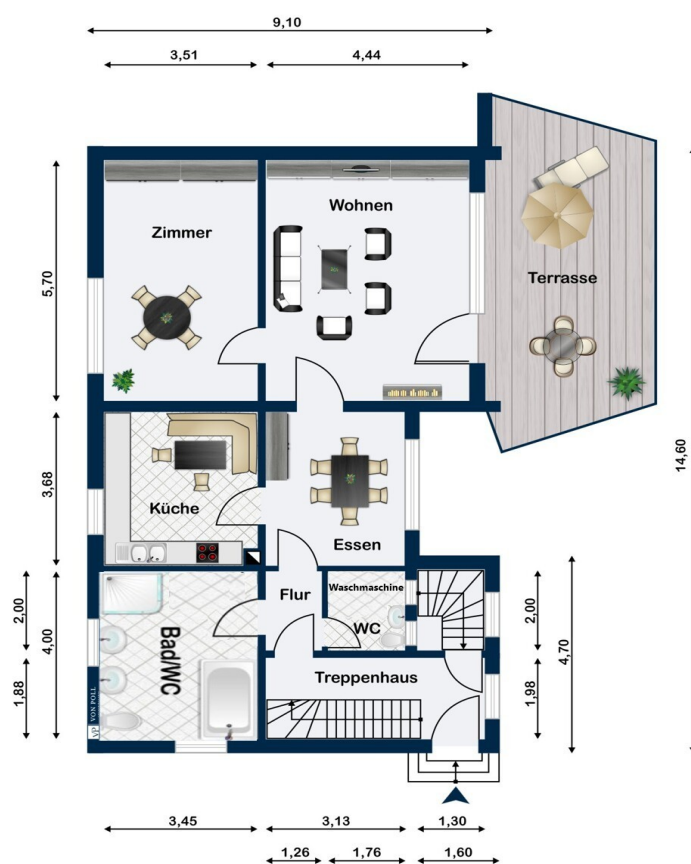
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

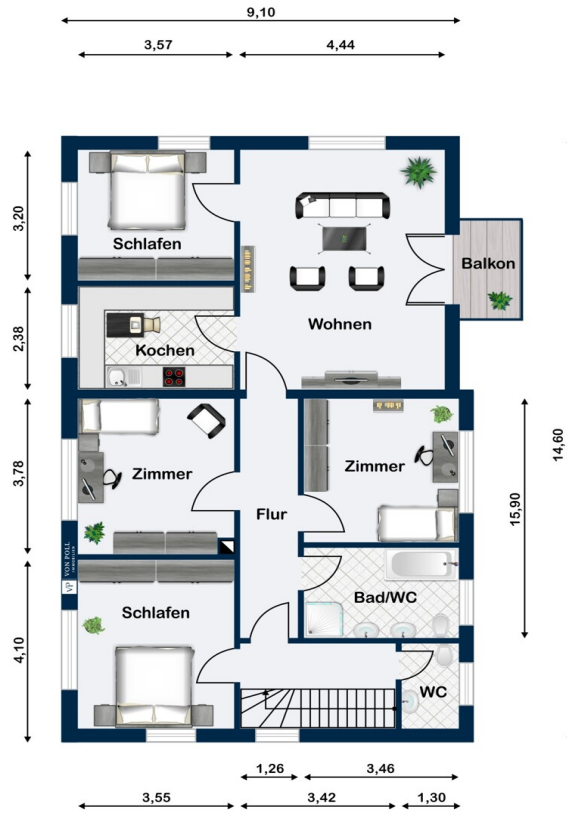
T.: 0921 - 73 04 553

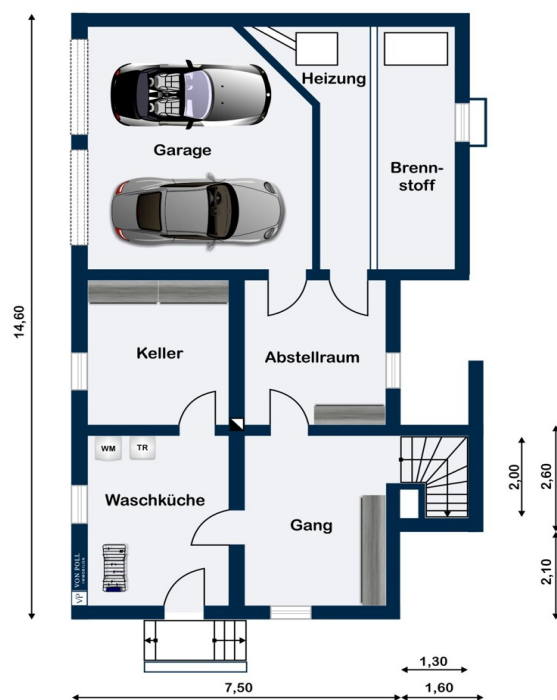
Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth

Codice oggetto: 26093080 - 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: 26093080 - 95482 Gefrees

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26093080 - 95482 Gefrees

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26093080 - 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 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.

Codice oggetto: 26093080 - 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: 26093080 - 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