

Gefrees

Sanierungsobjekt im Sanierungsgebiet - Steuervorteile bei Investitionen

Número da propriedade: 25093029



PREÇO DE COMPRA: 99.000 EUR • ÁREA: ca. 175 m² • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 214 m²

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

Numa vista geral

Número da propriedade	25093029
Área	ca. 175 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	12
Casas de banho	1
Ano de construção	1966

Preço de compra	99.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 80 m ²
Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Varanda

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	02.05.2033
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	228.30 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1966

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

O imóvel



Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

O imóvel



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

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

O imóvel



Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

O imóvel



Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

O imóvel



Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

O imóvel



Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

O imóvel



Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

O imóvel



Udo Stelzel

Immobilienmakler (IHK)
Selbstständiger Immobilienberater

✉ udo.stelzel@von-poll.com

☎ 0921 - 73 01 847

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

Uma primeira impressão

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet eine hervorragende Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Das 1966 umgebaute Gebäude mit einer Wohnfläche von ca. 175 m² befindet sich auf einem ca. 214 m² großen Grundstück. Mit insgesamt 12 Zimmern bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ideal sowohl für eine großzügige Wohnnutzung als auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Erdgeschoss hat eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 126 m². Hier befinden sich die Geschäfts- und Lagerräume der ehemaligen Bäckerei sowie weitere Wohnräume, eine Küche und ein WC. Über einen kleinen Hof im Außenbereich sind weitere Lagerräume und der Öltank zugänglich. Ein Umbau des Erdgeschosses zu einer kompletten Wohneinheit wäre möglich.

Im Obergeschoss befinden sich fünf Zimmer, Küche, Bad, WC und Flur auf einer Fläche von ca. 133 m². Das Bad wurde 1975 vergrößert und vor einigen Jahren komplett renoviert. Das Dachgeschoss ist von zwei Seiten über je eine Treppe erreichbar und teilweise ausgebaut. Hier besteht die Möglichkeit, weiteren Wohnraum zu schaffen. Die Flächen im Dachgeschoss wurden bei der Flächenangabe nicht berücksichtigt.

Das Haus ist derzeit teilweise renovierungsbedürftig, so dass Sie die Möglichkeit haben, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Die Immobilie verfügt über eine Ölheizung und einen Kamin, der sich gut für einen Holzofen eignet. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.

Besonders hervorzuheben ist die Lage der Immobilie in einem Sanierungsgebiet. Dadurch ergeben sich interessante steuerliche Vorteile bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.

Die Raumaufteilung des Hauses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben großzügigen Wohnbereichen stehen separate Abstellräume zur Verfügung, in denen sowohl private als auch gewerbliche Gegenstände sicher untergebracht werden können. Die Anzahl der Räume bietet sowohl Großfamilien als auch Gewerbetreibenden genügend Raum für individuelle Planungen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter udo.stelzel@von-poll.com.

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com