

Gesees

# Einziehen und Wohlfühlen – Stilvolles Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung

Número da propriedade: 25093057



PREÇO DE COMPRA: 685.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 765 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

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

Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## Numa vista geral

|                       |            |                             |                                   |
|-----------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Número da propriedade | 25093057   | Preço de compra             | 685.000 EUR                       |
| Área                  | ca. 160 m² | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia        |
| Quartos               | 5          | Comissão para arrendatários | Es fällt keine Käuferprovision an |
| Casas de banho        | 2          |                             |                                   |
| Ano de construção     | 2001       |                             |                                   |

Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 06.11.2026 | Consumo final de energia                                 | 85.70 kWh/m²a                     |
|                                   |            | Classificação energética                                 | C                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2001                              |

Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## O imóvel



Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## O imóvel



Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## O imóvel



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

Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## O imóvel



Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## O imóvel



Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## O imóvel



Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## O imóvel



Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## O imóvel



Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## O imóvel



Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## O imóvel



Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## O imóvel



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

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

Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem einladenden Ambiente und bietet auf rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 765 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Raum für individuelle Lebensentwürfe. Dank fortlaufender Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem exzellenten Zustand.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein helles, großzügiges Wohn- und Esszimmer, das mit einem gemütlichen Kamin und großen Fensterflächen eine besonders warme Atmosphäre schafft. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die einen wunderschönen Blick in den liebevoll angelegten Garten eröffnet – ein Ort für entspannte Stunden im Freien, mit Familie oder Freunden. Die hochwertige Einbauküche, 2018 vollständig erneuert, lässt keine Wünsche offen und bietet sowohl funktionale Ausstattung als auch zeitloses Design – ein Traum für Hobbyköche. Ergänzt wird das Geschoss durch ein flexibel nutzbares Arbeitszimmer, ein Gäste-WC sowie einen separaten Abstellraum.

Das Obergeschoss verfügt über ein Schlaf- sowie zwei Kinderzimmer, auch ideal als Hobby- oder Ankleidezimmer nutzbar. Hervorzuheben ist die Loggia, die sowohl vom Schlaf- als auch von einem der Kinderzimmer aus zugänglich ist – perfekt für einen ruhigen Start in den Tag oder entspannte Abendstunden. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde im Jahr 2022 komplett erneuert und erstrahlt in hochwertigem und modernem Design. Neben einer großen Dusche und einem eleganten Doppelwaschbecken steht vor allem die freistehende Badewanne im Mittelpunkt, was den Raum in eine kleine private Wellnessoase verwandelt.

Im Keller finden Sie neben einem weiteren Badezimmer mit Dusche und WC ein geräumiges Gästezimmer. Alternativ können Sie dieses auch in einen Wellnessbereich umwandeln.

Der Garten eröffnet nicht nur Raum für Erholung, sondern auch für kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Er ist der ideale Rückzugsort für Familien, Paare oder Gartenliebhaber, die eine perfekte Balance zwischen Natur und modernem Lebensstil suchen. Zwei zusätzliche Gartenhäuser ermöglichen funktionale Abstellmöglichkeiten, z. B. für Fahrräder oder Gartenzubehör. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und ein Carport sowie ergänzende Stellplätze vor dem Haus – praktisch und komfortabel zugleich.

Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 85.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 25093057 - 95494 Gesees

## 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](mailto:bayreuth@von-poll.com)

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

---

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