

Gefrees – Gefrees

# Wohn- und Geschäftshaus in Zentraler Lage

**CODICE OGGETTO: 23093030**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 139.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 214 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23093030 - 95482 Gefrees – 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: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23093030	Prezzo d'acquisto	139.000 EUR
Superficie netta	ca. 175 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Vani	12	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1966	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	228.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.05.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

CODICE OGGETTO: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

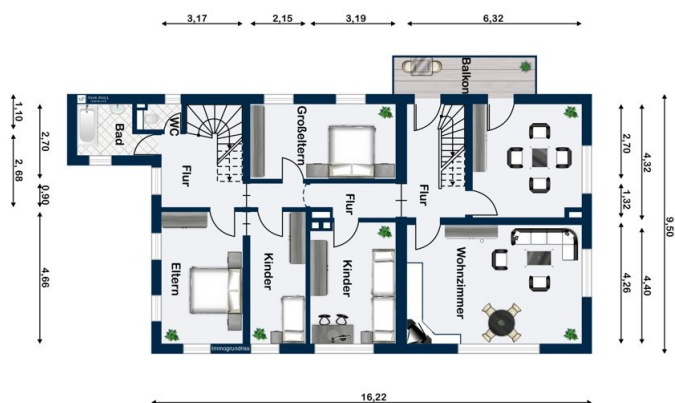
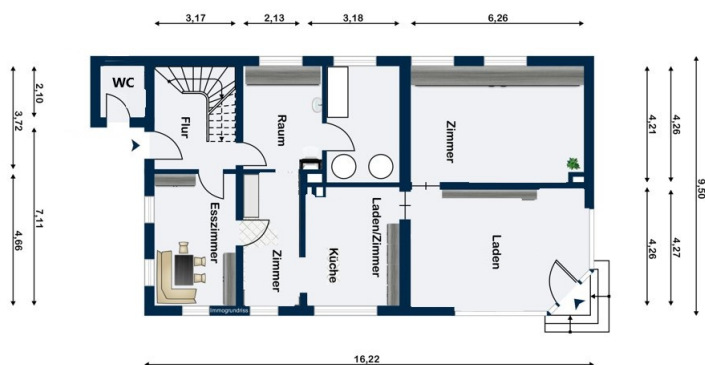
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0171 / 65 42 000**

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

CODICE OGGETTO: 23093030 - 95482 Gefrees – 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: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees**

## Una prima impressione

Die beiden um 1900 errichteten Altbauten wurden 1967 zu einem Haus zusammengelegt und erweitert. Das Erdgeschoss hat eine Fläche von ca. 126 m<sup>2</sup>. Hier liegen die Gewerbe- und Lagerräume der ehemaligen Bäckerei sowie weitere Wohnräume, eine Küche und ein WC. Über einem kleinen Hof im Außenbereich sind weitere Lagerräume und der Öltank zu erreichen. Ein Umbau des Erdgeschosses zu einer kompletten Wohneinheit wäre möglich. Im Obergeschoss befinden sich fünf Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur auf einer Fläche von ca. 133 m<sup>2</sup>. Das Bad wurde 1975 vergrößert und vor wenigen Jahren komplett saniert. Das Dachgeschoss ist von zwei Seiten über je eine Treppe erreichbar und ist teilweise ausgebaut. Hier besteht die Möglichkeit weitere Wohnflächen zu schaffen. Die Flächen im Dachgeschoss wurden bei der Flächenangabe nicht berücksichtigt. Ob als Wohnhaus oder als Wohn- und Geschäftshaus bzw. Handwerkerhaus, die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Vor Übersendung des Exposés bitten wir um telefonische Kontaktaufnahme mit Herrn Stelzel unter der Mobilnummer 01716542000. Vor einem Besichtigungstermin bitten wir um Vorlage/Zusendung einer Finanzierungsbestätigung oder eines Eigenkapitalnachweises.



**CODICE OGGETTO: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees**

## Dettagli dei servizi

- Ölheizung
- Kamin für Holzofen
- separate Lagerflächen
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- verkehrsgünstige und zentrale Lage

**CODICE OGGETTO: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 228.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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