

Gefrees – Gefrees

# Wohn- und Geschäftshaus in Zentraler Lage

Objektnummer: 23093030



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

KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 214 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Auf einen Blick

Objektnummer	23093030	Kaufpreis	139.000 EUR
Wohnfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>	Haustyp	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Zimmer	12	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Baujahr	1966	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	228.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.05.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Die Immobilie



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

## Wir bewerten Ihre Immobilie

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

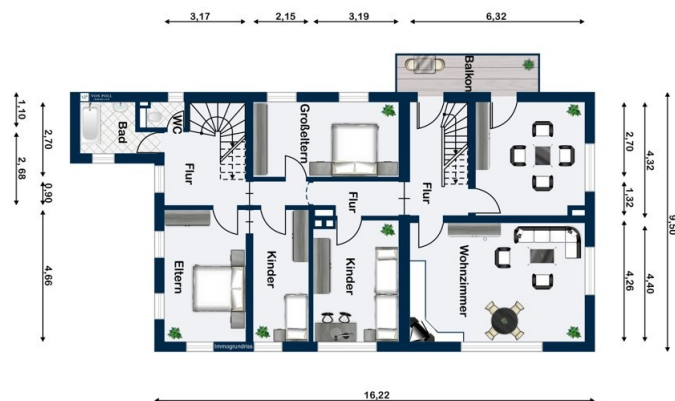
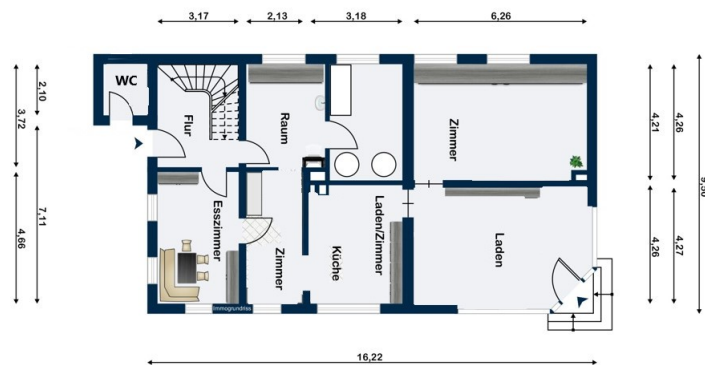
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0171 / 65 42 000

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

Objektnummer: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Ein erster Eindruck

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.



Objektnummer: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 23093030 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)