

Gefrees

## Wohn- und Geschäftshaus in Gefrees

????????? ??????????: 24093026

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 219.000 EUR • ??????????: ca. 230 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 875 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24093026 - 95482 Gefrees

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24093026 - 95482 Gefrees

?? ??? ??????

???????? ??????????	24093026	????? ???????	219.000 EUR
????????????	ca. 230 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
????????????? ??? ????????????	2		
??????????	2	????? ???????????????	1960
????? ??????????????	1852	?????????????????????? ???????	ca. 160 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 24093026 - 95482 Gefrees

?????????????? ????????????

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	10.10.2032	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	185.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	F
		??????????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24093026 - 95482 Gefrees

?? ?????????



???????? ??????????: 24093026 - 95482 Gefrees

?? ?????????



???????? ??????????: 24093026 - 95482 Gefrees

?? ?????????



**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)

???????? ?????????: 24093026 - 95482 Gefrees

???????



Obergeschoss II

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.



??????? ????????: 24093026 - 95482 Gefrees

??? ?????? ???????????

Das im Jahr 1852 in massiver Bauweise errichte und 1960 teilsanierte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Stadt Gefrees im Landkreis Bayreuth. Die Immobilie ist aufgeteilt in eine ehemalige Gastwirtschaft mit Metzgerei im Erdgeschoss, zwei Wohnungen inkl. Anbau im Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Auf dem insgesamt ca. 875 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich ein Nebengebäude mit Werkstatt und vier Kfz-Garagen. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf ca. 390 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über eine Gas-Heizung. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter Mobil 0160 2003006.

???????? ??????????: 24093026 - 95482 Gefrees

????????????????? ??? ???? ?????

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

\* ehemalige Gastwirtschaft mit Metzgerei

Obergeschoss:

\* zwei Wohnungen

Dachgeschoss

\* nicht ausgebaut

Ausstattung:

\* Nebengebäude mit Werkstatt

\* vier Kfz-Garagen

\* Gas-Heizung

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK)  
unter der Mobil-Nr. 0160 2003006.

??????? ???????: 24093026 - 95482 Gefrees

??? ??? ??? ???????????

Die Stadt Gefrees mit über 4.200 Einwohnern bietet alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die Versorgung mit Allgemeinärzten, einen Kindergarten, einer Grund- und Mittelschule und Realschule an. Durch die gute Anbindung zur Autobahn A9 ist die Stadt Münchberg in ca. 15 Minuten und die Stadt Bayreuth in ca. 25 Minuten Fahrzeit zu erreichen. In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie der Weißenstädter See oder die Siebenquell Therme und der Ochsenkopf. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Fichtelgebirge dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen und in die typisch fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.

??????? ????????: 24093026 - 95482 Gefrees

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 185.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1852. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

???????? ??????????: 24093026 - 95482 Gefrees

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 ??????????  
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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