

Gefrees

# Einfamilienhaus in attraktiver Wohnlage in Gefrees

Objektnummer: 25093016



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

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.285 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees

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

Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees

## Auf einen Blick

Objektnummer	25093016	Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 195 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1990	Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	05.03.2035	Endenergiebedarf	210.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 848

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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



Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees

## Die Immobilie

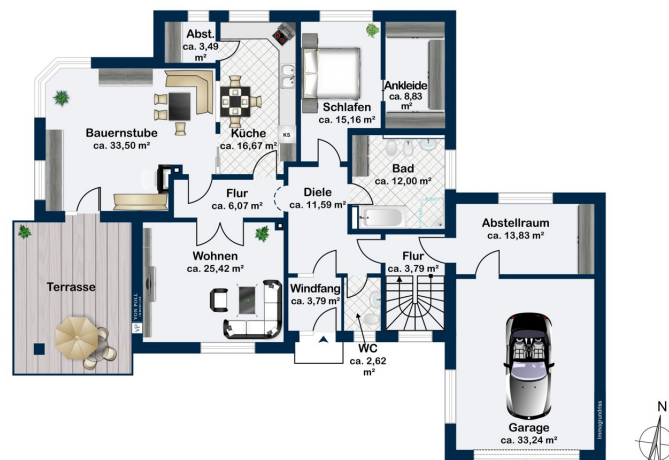


**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees

## Grundrisse



Erdgeschoss

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: 25093016 - 95482 Gefrees

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1990 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver Wohnlage der Stadt Gefrees im Landkreis Bayreuth. Das Wohnhaus bietet auf ca. 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die Familie. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohn-/Esszimmer (Bauernstube) mit Zugang zur Gartenterrasse, eine Küche mit Abstellraum, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein Badezimmer mit Wanne, Dusche & WC und ein Gäste-WC. Der Zugang zur Doppelgarage inkl. Abstellraum ist direkt von der Diele/Treppenhaus möglich. Über das Treppenhaus gelangt man in das Untergeschoss, welches über einen Hobbyraum, ein Wohn-/Schlafzimmer mit Küche, ein Gästezimmer, ein Bad mit Dusche & WC, einen Heizungsraum, einen Hauswirtschaftsraum (Bügeln), zwei Kellerräume und ein Holzlager verfügt. Zusätzlicher Stauraum ist im Dachgeschoss vorhanden. Auf dem insgesamt ca. 1.285 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich ein Gartenbereich mit einem herrlichem Blick über Gefrees. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt sich ca. 345 m<sup>2</sup>. Das Einfamilienhaus wird mit einer Gas-Zentralheizung beheizt. Bitte beachten Sie, dass vor einer Besichtigung ein Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis vorliegen müsste. Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com) gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees

## Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* großzügiges Wohn-/Esszimmer (Bauernstube)
- \* Küche mit Abstellraum
- \* Wohnzimmer
- \* Schlafzimmer mit Ankleide
- \* Badezimmer mit Wanne, Dusche & WC
- \* Gäste-WC

Untergeschoss:

- \* Hobbyraum
- \* Wohn-/Schlafzimmer mit Küche
- \* Gästezimmer
- \* Badezimmer mit Dusche & WC
- \* Heizungsraum
- \* Hauswirtschaftsraum (Bügeln)
- \* zwei Kellerräume
- \* Holzlager

Ausstattung:

- \* Doppelgarage inkl. Abstellraum
- \* Gartenbereich mit herrlichen Blick über Gefrees
- \* Gas-Zentralheizung

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com) gerne zur Verfügung.



**Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees**

## Alles zum Standort

Die Stadt Gefrees mit über 4.200 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die Versorgung mit Allgemeinärzten, Zahnärzten, Kindergarten, Grund-/Mittelschule und Realschule sind vorhanden. Durch die gute Anbindung an die Autobahn A9 ist die Stadt Münchberg in ca. 15 Minuten und die Stadt Bayreuth in ca. 25 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Die Region bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie den Weißenstädter See, die Siebenquell Therme und den Ochsenkopf. Für Ausflüge laden zahlreiche Gasthöfe und Biergärten im Fichtelgebirge ein, die Wander- und Radwege ausgiebig zu nutzen und die typisch fränkische Gemütlichkeit zu genießen.

Objektnummer: 25093016 - 95482 Gefrees

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 210.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 25093016 - 95482 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)