

Gefrees

# Wohn-und Geschäftshaus im Sanierungsgebiet - Steuervorteile bei Investitionen

Número da propriedade: 25093029



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

PREÇO DE COMPRA: 125.000 EUR • ÁREA: ca. 175 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 214 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

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

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## Numa vista geral

Número da propriedade	25093029	Preço de compra	125.000 EUR
Área	ca. 175 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	12	Área útil	ca. 80 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Varanda
Ano de construção	1966		

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	228.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.05.2033	Classificação energética	G
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1966

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## O imóvel

A portrait of Udo Stelzel, a real estate agent, standing in a modern interior. He is wearing a dark suit jacket over a white shirt. The background shows a bright, minimalist room with light-colored walls and a wooden floor. A logo for VON POLL IMMOBILIEN is visible in the upper right corner of the image.

**Udo Stelzel**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 847

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## O imóvel



Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## O imóvel



Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## O imóvel





Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## O imóvel



Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## O imóvel



Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## O imóvel




Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## O imóvel



Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

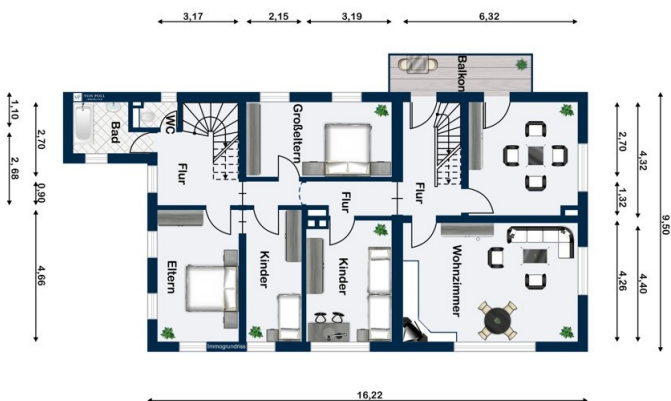
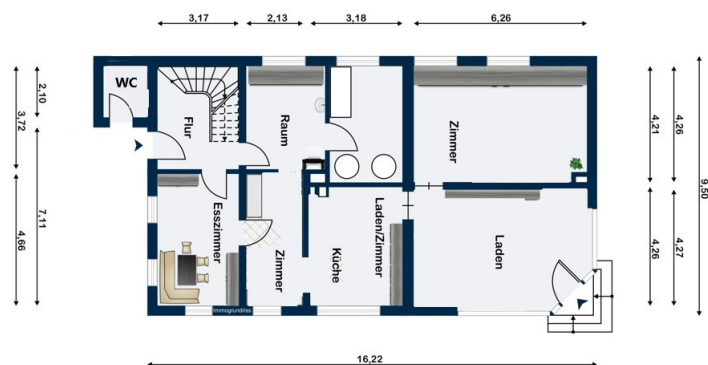
Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

0921 - 73 01 847

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## Uma primeira impressão

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet eine hervorragende Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Das 1966 umgebaute Gebäude mit einer Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 214 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 12 Zimmern bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ideal sowohl für eine großzügige Wohnnutzung als auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Erdgeschoss hat eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 126 m<sup>2</sup>. Hier befinden sich die Geschäfts- und Lagerräume der ehemaligen Bäckerei sowie weitere Wohnräume, eine Küche und ein WC. Über einen kleinen Hof im Außenbereich sind weitere Lagerräume und der Öltank zugänglich. Ein Umbau des Erdgeschosses zu einer kompletten Wohneinheit wäre möglich. Im Obergeschoss befinden sich fünf Zimmer, Küche, Bad, WC und Flur auf einer Fläche von ca. 133 m<sup>2</sup>. Das Bad wurde 1975 vergrößert und vor einigen Jahren komplett renoviert. Das Dachgeschoss ist von zwei Seiten über je eine Treppe erreichbar und teilweise ausgebaut. Hier besteht die Möglichkeit, weiteren Wohnraum zu schaffen. Die Flächen im Dachgeschoss wurden bei der Flächenangabe nicht berücksichtigt. Das Haus ist derzeit teilweise renovierungsbedürftig, so dass Sie die Möglichkeit haben, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Die Immobilie verfügt über eine Ölheizung und einen Kamin, der sich gut für einen Holzofen eignet. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Besonders hervorzuheben ist die Lage der Immobilie in einem Sanierungsgebiet. Dadurch ergeben sich interessante steuerliche Vorteile bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Die Raumaufteilung des Hauses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben großzügigen Wohnbereichen stehen separate Abstellräume zur Verfügung, in denen sowohl private als auch gewerbliche Gegenstände sicher untergebracht werden können. Die Anzahl der Räume bietet sowohl Großfamilien als auch Gewerbetreibenden genügend Raum für individuelle Planungen. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## Detalhes do equipamento

- zentrale Lage im Sanierungsgebiet
- Steuervorteile bei Sanierungsvorhaben
- Ölheizung
- Kamin für Holzofen
- separate Lagerflächen
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- verkehrsgünstig gelegen



**Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25093029 - 95482 Gefrees

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)