

Gefrees – Gefrees

Barrierefrei wohnen in zentraler Lage

Property ID: 20093060-1



PURCHASE PRICE: 185.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m² • ROOMS: 5

Property ID: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

At a glance

Property ID	20093060-1
Living Space	ca. 165 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Year of construction	1984

Purchase Price	185.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Modernisation / Refurbishment	2007
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²

Property ID: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

Energy Data

Energy Source	OEL	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	06.12.2027	Final energy consumption	106.00 kWh/m²a
		Energy efficiency class	D

Property ID: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

The property





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

The property



Property ID: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

The property



Property ID: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

The property



An advertisement for Von Poll Immobilien. On the left, a smartphone displays a QR code with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile) above it. In the background, a laptop and another smartphone show the company's website interface. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo at the top. Below the logo, the text reads: "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property.) and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-booked search customers learn early about new real estate offers.) At the bottom right, the website address "www.von-poll.com" is listed.

Property ID: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

The property



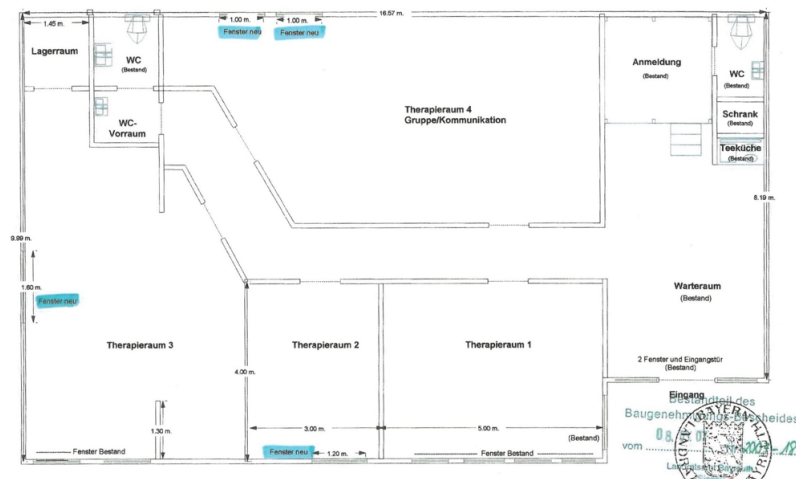
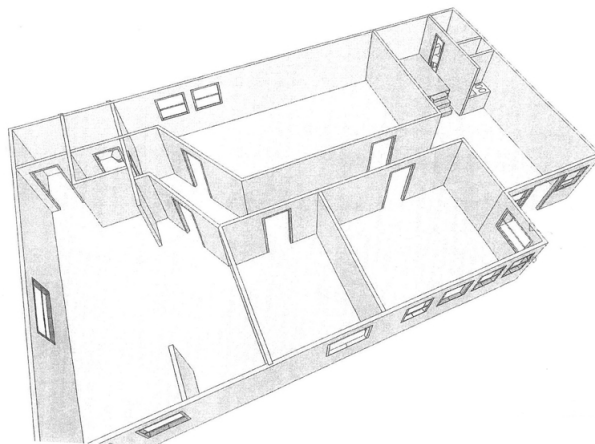
Property ID: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

The property



Property ID: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

A first impression

Die Wohnung wurde als Gewerbefläche im Jahr 1984 als Teil der sogenannten "City-Passage" neu gebaut. Im Jahr 2007 wurde die gesamte Wohnfläche mit ca. 160 m² renoviert und die Raumaufteilung ist im Wesentlichen geändert worden. Die Immobilie besteht aus einem Eingangsbereich, einem Verbindungsgang mit separaten WC's und vier einzelnen Räumen. Im Eingangsbereich gibt es die Möglichkeit ein Arbeitszimmer, oder ein Büro mit Homeoffice einzurichten. Eine kleine Teeküche und ein Gäste-WC gibt es ebenfalls in diesem Bereich. Über den Verbindungsgang kommt man zu den einzelnen Räumen und zu den WC's. Alle Zimmer verfügen über Fenster mit Tageslicht und sind mit Laminat ausgestattet. Die Immobilie liegt im Ortskern von Gefrees, ist barrierefrei und gut zu erreichen. Rund um das Gebäude liegen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kostenfreie Parkplätze, sowie Ärzte und eine Apotheke. Zur Zeit nutzt der Eigentümer die Flächen für ein Therapiezentrum. Eine Umwidmung von Gewerbefläche in Wohnfläche ist jederzeit möglich. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK), unter der Mobilnummer 0171 65 42 000.

Property ID: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

All about the location

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.

Property ID: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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.

Property ID: 20093060-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com