

Gefrees – Gefrees

Stilvolles Landhaus in absoluter Alleinlage

CODICE OGGETTO: 24093017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 7.340 m²

CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24093017
Superficie netta	ca. 145 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1938

Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 67 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	HOLZ	Consumo energetico	134.90 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.10.2024	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Elettrico		

CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

Una prima impressione

Das Anwesen im Landhausstil befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.077 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 145 m². Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, ein Bad, zwei Gäste-WCs, eine Küche und zwei kleine Abstellräume. Das Haus wurde 1938 erbaut und in den Jahren 2014 bis 2022 umfassend saniert. Es befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Geheizt wird mit Holzöfen sowie mit elektrischen Heizplatten, die für wohlige Wärme sorgen. Das Anwesen verfügt über eine Quellwasserversorgung mit Wasserfilter sowie eine biologische Kleinkläranlage. Die Alleinlage des Anwesens garantiert absolute Ruhe und Privatsphäre. Für den täglichen Komfort ist Strom vorhanden, ein Telefonanschluss kann problemlos installiert werden. Der Keller hat eine Nutzfläche von ca. 67 m². Hier wurden die Granitwände freigelegt und der alte Fußboden wurde komplett erneuert. Rund um das Haus wurde eine Drainage verlegt, um das Eindringen von Feuchtigkeit zu verhindern. Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen eine überdachte Terrasse mit fester Bodenplatte und eine ca. 5.200 m² große Wiese, die ebenfalls zum Grundstück gehört, jedoch als separates Grundstück mit eigener Flurnummer ausgewiesen ist. Die Ausstattung ist hochwertig und das Haus besticht durch seinen charmanten Landhausstil und den modernen Komfort. Die Immobilie kann unmöbliert, oder komplett möbliert inklusive Küchenausstattung erworben werden. Durch die umfangreiche Modernisierung in den letzten Jahren präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen und einladenden Zustand. Die ländliche Idylle und die großzügige Grundstücksfläche bieten vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Der Außenbereich bietet genügend Stellplätze für Fahrzeuge. Diese Immobilie bietet ein bequemes Zuhause für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die die Vorzüge des Landlebens zu schätzen wissen.

CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

Dettagli dei servizi

- Sanierung 2014-2022
- Anwesen in absoluter Alleinlage
- Quellwasserversorgung mit Wasserfilter
- biologische Kleinkläranlage
- Strom vorhanden, Telefonanschluss möglich
- Keller saniert mit neuer Bodenplatte
- Drainage rund ums Haus
- Option zum Kauf mit Möblierung
- beheizt mit Holz und Strom
- Küche inklusive Küchengeräte
- überdachter Freisitz mit fester Bodenplatte
- Wiese mit 5.200 m² gehört zur Immobilie

CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

Tutto sulla posizione

Das Anwesen liegt im romantischen Ölschnitztal im Fichtelgebirge und gehört zu einem Ortsteil der Stadt Gefrees. Die Stadt Gefrees ist ca. 5 km entfernt und hat ca. 4.500 Einwohner. Hier gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und ärztliche Versorgung. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 ist in ca. 6 km erreichbar.

CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2024. Endenergiebedarf beträgt 134.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 24093017 - 95482 Gefrees – Gefrees

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Beyer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com