

Gefrees

# Wohn- und Geschäftshaus in Gefrees

Número de propiedad: 25093021



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

PRECIO DE COMPRA: 219.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 875 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees

## De un vistazo

Número de propiedad	25093021	Precio de compra	219.500 EUR
Superficie habitable	ca. 230 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	1960
Dormitorios	2	Espacio utilizable	ca. 160 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza
Año de construcción	1852		

Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	10.10.2032	Demanda de energía final	185.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1852

Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees

## La propiedad

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 01 848

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

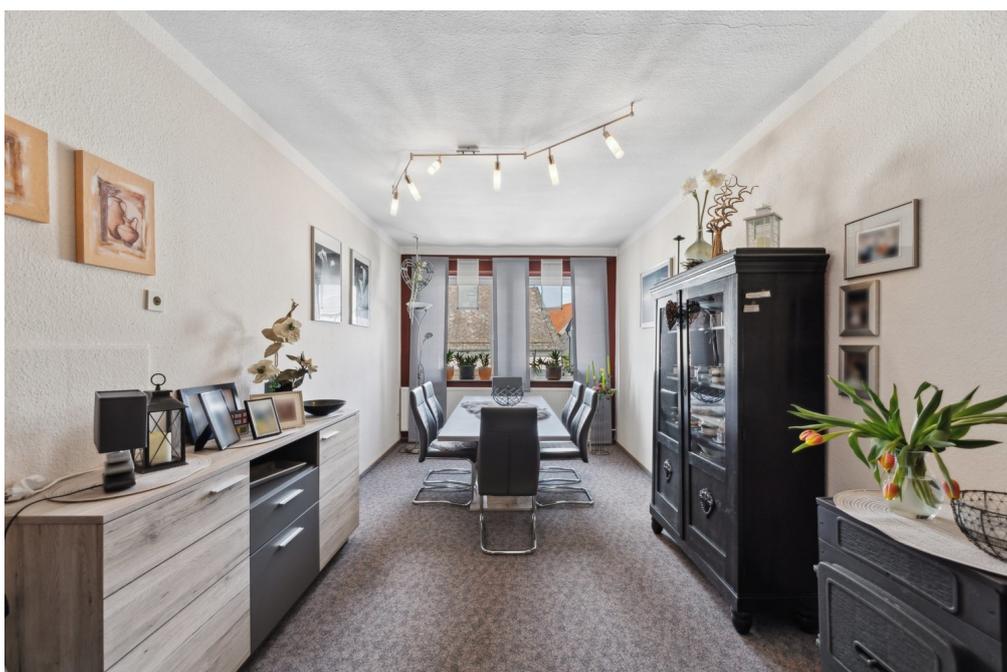
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

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

**Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees**

## Una primera impresión

Das im Jahr 1852 erbaute und 1960 teilsanierte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Stadt Gefrees im Landkreis Bayreuth. Das Anwesen ist aufgeteilt in eine ehemalige Gastwirtschaft mit Metzgerei im Erdgeschoss, zwei Wohnungen mit Anbau im Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Auf dem insgesamt ca. 875 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich ein Nebengebäude mit Werkstatt und vier Garagen. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 390 m<sup>2</sup>. Das Wohn- und Geschäftshaus wird mit einer Gas-Zentralheizung beheizt. 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.

Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees

## Detalles de los servicios

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

\* ehemalige Gastwirtschaft mit Metzgerei

Obergeschoss:

\* zwei Wohnungen

Dachgeschoss

\* nicht ausgebaut

Ausstattung:

\* Nebengebäude mit Werkstatt

\* vier Garagen

\* 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.

**Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25093021 - 95482 Gefrees

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)