

Gesees

Einziehen und Wohlfühlen – Stilvolles Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung

CODICE OGGETTO: 25093044



PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 765 m²

CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

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

CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25093044	Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Superficie netta	ca. 160 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5	Compenso di mediazione	Es fällt keine Käuferprovision an
Bagni	2		
Anno di costruzione	2001		

CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	06.11.2026		
VALIDO FINO A		Consumo finale di energia	85.70 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

T.: 0921 - 73 04 553

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/bayreuth

CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem einladenden Ambiente und bietet auf rund 160 m² Wohnfläche und einem ca. 765 m² großen Grundstück viel Raum für individuelle Lebensentwürfe. Dank fortlaufender Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem exzellenten Zustand.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein helles, großzügiges Wohn- und Esszimmer, das mit einem gemütlichen Kamin und großen Fensterflächen eine besonders warme Atmosphäre schafft. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die einen wunderschönen Blick in den liebevoll angelegten Garten eröffnet – ein Ort für entspannte Stunden im Freien, mit Familie oder Freunden. Die hochwertige Einbauküche, 2018 vollständig erneuert, lässt keine Wünsche offen und bietet sowohl funktionale Ausstattung als auch zeitloses Design – ein Traum für Hobbyköche. Ergänzt wird das Geschoss durch ein flexibel nutzbares Arbeitszimmer, ein Gäste-WC sowie einen separaten Abstellraum.

Das Obergeschoss verfügt über ein Schlaf- sowie zwei Kinderzimmer, auch ideal als Hobby- oder Ankleidezimmer nutzbar. Hervorzuheben ist die Loggia, die sowohl vom Schlaf- als auch von einem der Kinderzimmer aus zugänglich ist – perfekt für einen ruhigen Start in den Tag oder entspannte Abendstunden. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde im Jahr 2022 komplett erneuert und erstrahlt in hochwertigem und modernem Design. Neben einer großen Dusche und einem eleganten Doppelwaschbecken steht vor allem die freistehende Badewanne im Mittelpunkt, was den Raum in eine kleine private Wellnessoase verwandelt.

Im Keller finden Sie neben einem weiteren Badezimmer mit Dusche und WC ein geräumiges Gästezimmer. Alternativ können Sie dieses auch in einen Wellnessbereich umwandeln.

Der Garten eröffnet nicht nur Raum für Erholung, sondern auch für kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Er ist der ideale Rückzugsort für Familien, Paare oder Gartenliebhaber, die eine perfekte Balance zwischen Natur und modernem Lebensstil suchen. Zwei zusätzliche Gartenhäuser ermöglichen funktionale Abstellmöglichkeiten, z. B. für Fahrräder oder Gartenzubehör. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und ein Carport sowie ergänzende Stellplätze vor dem Haus – praktisch und komfortabel zugleich. Bei Abwesenheit sorgt zudem eine Alarmanlage für zuverlässigen Schutz.

CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Kamin
- modernes Badezimmer mit freistehender Badewanne
- Alarmanlage
- Garage
- Carport
- gepflegter Garten
- Terrasse

CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

Tutto sulla posizione

Gesees ist eine idyllische Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Bayreuth, die sich besonders durch ihre ruhige und naturnahe Lage auszeichnet. Der Ort ist ein hervorragendes Umfeld für Naturliebhaber und Familien, die ein ruhiges Leben in ländlicher Idylle suchen, ohne auf gute Anbindungen an städtische Einrichtungen verzichten zu müssen.

Die Verkehrsanbindung von Gesees ist sowohl für Pendler als auch für Reisende äußerst praktisch. Der Ort ist über die Bundesstraße B85 hervorragend an die Umgebung angebunden – insbesondere an die nur rund 5 Kilometer entfernte Stadt Bayreuth, deren Zentrum in etwa 10 Minuten zu erreichen ist. Bayreuth bietet nicht nur eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangeboten, sondern auch eine gute Anbindung an überregionale Verkehrsnetze.

Die Autobahn A9 ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen und sorgt für eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg und München im Süden sowie Leipzig und Berlin im Norden. So sind auch weiter entfernte Ziele bequem erreichbar, was Gesees zu einem attraktiven Standort für Pendler macht.

CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 85.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODICE OGGETTO: 25093044 - 95494 Gesees

Partner di contatto

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

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com