

Baiersdorf – Baiersdorf

# Zweifamilienhaus mit großem Grundstück - Aus Alt mach Neu

Objektnummer: 24125044



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 733 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24125044
Wohnfläche	ca. 165,95 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	413.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.06.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie



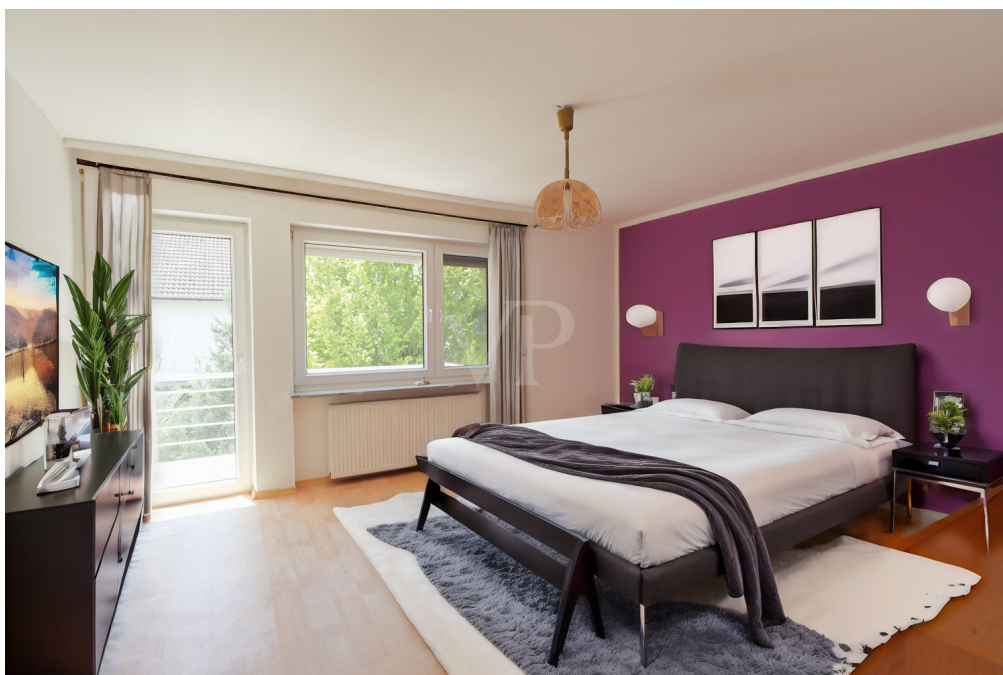
Objektnummer: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**VON POLL**  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung berechnen

Objektnummer: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

T.: 09131 - 82 89 00 0

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Zweifamilienhaus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 733 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, die jeweils über zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Bad und eine Küche verfügen. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem eine Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Im Obergeschoss bietet ein großer Balkon zusätzlichen Erholungsraum und einen herrlichen Blick ins Grüne. Der geräumige Keller bietet zusätzlichen Stauraum und der Dachboden weiteres Ausbaupotenzial. Die Lage des Hauses ist sowohl zentral als auch ruhig. Trotz der zentralen Lage bietet die grüne Umgebung einen erholsamen Rückzugsort und lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Eine Einzelgarage vor dem Haus bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Dieses Haus ist ideal für Mehrgenerationenhaushalte oder zwei Familien, die gemeinsam, aber dennoch unabhängig voneinander wohnen möchten. Diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten: Verleihen Sie dem bestehenden Haus durch eine umfassende Sanierung neuen Glanz oder nutzen Sie das Grundstück für einen Abriss und Neubau, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Die großzügige Wohnfläche, die vielseitige Raumaufteilung und der weitläufige Garten machen diese Immobilie zum idealen Zuhause für Familien und Kapitalanleger. Alles in allem ist dieses Zweifamilienhaus eine attraktive Immobilie mit viel Potenzial. Ob Renovierung oder Neubau - hier haben Sie die Wahl. Eine mögliche Bebauung wurde bereits in Erwägung gezogen. Gerne stellen wir Ihnen die entsprechenden Pläne zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot!

Objektnummer: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Ausstattung und Details

- \* Insgesamt 6 Zimmer
- \* Zwei separat abschließbare Wohneinheiten verbunden durch ein Treppenhaus
- \* Zwei Zähler
- \* Garten mit Terrasse
- \* Balkon im Obergeschoss
- \* Zwei Einbauküchen
- \* Bad mit Badewanne
- \* Bad mit Dusche
- \* Waschküche

Objektnummer: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Alles zum Standort

Baiersdorf ist das Eingangstor zur Fränkischen Schweiz. Die kleine Stadt mit ihren schmucken Barock- und Fachwerkbauten liegt im romantischen Regnitztal, etwa acht Kilometer nördlich der Universitätsstadt Erlangen und auf halbem Wege zwischen Nürnberg und Bamberg. Rund um die Stadt laden Wander- und Radwege zum aktiv sein ein. Die unmittelbare Nähe zum Fluss hat die Regnitzauen hervorgebracht, die mit ihrer wunderbaren Flora und Fauna viel Entspannung bieten. Auf den Feldern zeigt sich sofort, was Baiersdorf so unvergleichlich macht: Hier wird in erster Linie Meerrettich angebaut. Der nährstoffreiche, humose, aber wasserdurchlässige Boden in der Region bietet dieser Pflanze beste Wachstumsbedingungen. Im Westen begrenzt der Rhein-Main-Donau-Kanal das Anbaugebiet. In fußläufiger Nähe befinden sich Schulen, Spielplätze und eine schön angelegte Parkanlage. Die Bushaltestelle erreichen Sie in zwei Minuten Fußweg. Der Bahnhof ist innerhalb von fünf Minuten zu Fuß zu erreichen. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich etwa 10 Minuten zu Fuß entfernt. In der näheren Umgebung finden Sie ebenso Geschäfte des täglichen Bedarfs wie zum Beispiel Frisör, Banken und Restaurants. Die Autobahn erreichen Sie in 3 Minuten. Hier gelangen Sie auf die A73 die Sie in Richtung Erlangen oder in Richtung Nürnberg bringt.

Objektnummer: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 413.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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