

Baiersdorf – Baiersdorf

# Zweifamilienhaus mit großem Grundstück - Aus Alt mach Neu

CODE DU BIEN: 24125044



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

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165,95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 733 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24125044	Prix d'achat	595.000 EUR
Surface habitable	ca. 165,95 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Technique de construction	massif
Pièces	6	Surface de plancher	ca. 121 m <sup>2</sup>
Chambres à coucher	4	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1966		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	413.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.06.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## La propriété



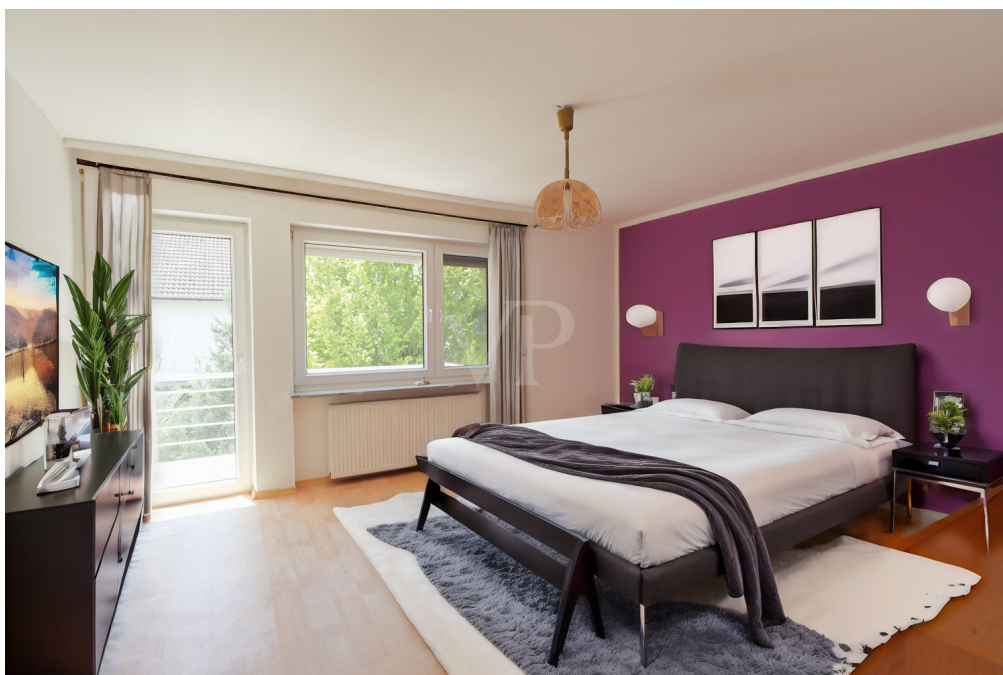
CODE DU BIEN: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## La propriété

**VP 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)

**VP 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



CODE DU BIEN: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## La propriété

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)



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

**CODE DU BIEN: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf**

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Détails des commodités

- \* 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

**CODE DU BIEN: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf**

## Tout sur l'emplacement

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 Anbauggebiet. 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.

**CODE DU BIEN: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 24125044 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)