

Baiersdorf – Baiersdorf

Raum für Träume: Großzügige Immobilie mit großem Garten bei Erlangen

CODE DU BIEN: 24125087



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 545.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165,95 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 733 m²

CODE DU BIEN: 24125087 - 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: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24125087	Prix d'achat	545.000 EUR
Surface habitable	ca. 165,95 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 121 m ²
Année de construction	1966	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	28.06.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	413.00 kWh/m ² a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

La propriété



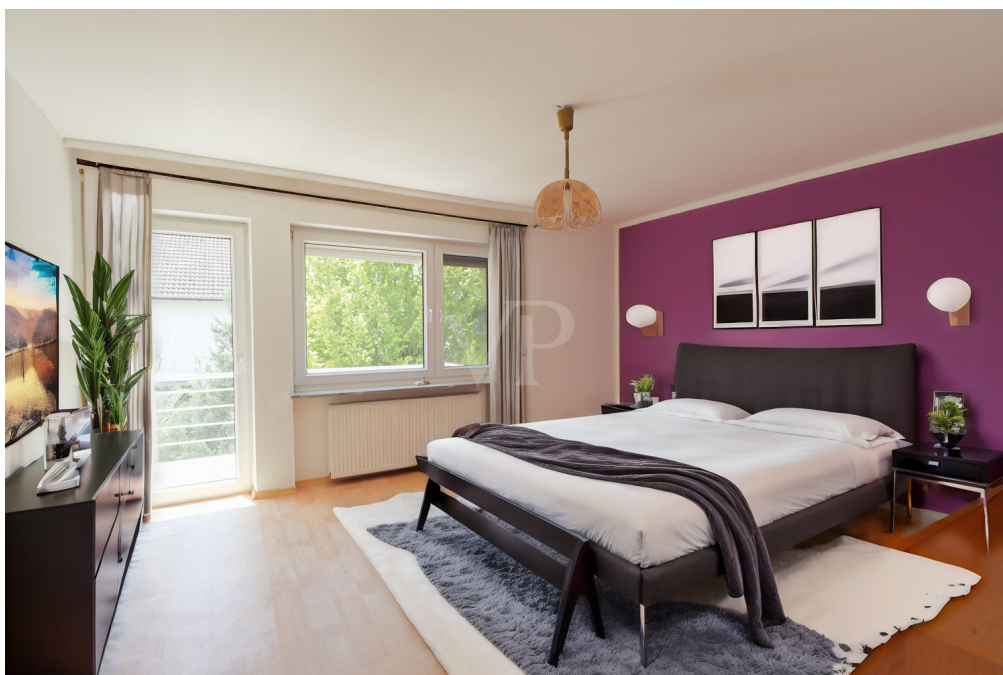
CODE DU BIEN: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

CODE DU BIEN: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD™ www.von-poll.com/erlangen

VP VON POLL
FINANCE

**Für dieses Objekt
erhalten Sie
staatliche
Förderungen.**

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.*
Unser Experte berät Sie gerne.

*bei energetischer Sanierung



CODE DU BIEN: 24125087 - 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

**VP VON POLL
FINANCE**

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen

CODE DU BIEN: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Une première impression

Charmantes Zuhause zur Sanierung und Entfaltung Dieses großzügige Anwesen bietet Ihnen und Ihrer Familie unendliche Möglichkeiten. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 733 m² erstreckt sich dieses charmante Haus, das bisher als Zweifamilienhaus genutzt wurde. Verleihen Sie dem bestehenden Haus durch eine umfassende Sanierung neuen Glanz oder nutzen Sie das Grundstück für einen Anbau, Abriss oder Neubau, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Die großzügige Wohnfläche, die vielseitige Raumaufteilung und der Garten machen diese Immobilie zum idealen Zuhause für Familien und Kapitalanleger. Ob Sie ein großzügiges Familienhaus mit großem Garten, ein Mehrgenerationenhaus oder sogar ein Haus mit separater Einliegerwohnung suchen - hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen. Alles in allem ist dieses Zweifamilienhaus eine attraktive Immobilie mit viel Potenzial. Ob Renovierung oder Neubau - hier haben Sie die Wahl. Eine mögliche Bebauung ist bereits angedacht. Die entsprechenden Pläne stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Die Immobilie weist einen Sanierungsbedarf auf, der umfassende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfordert. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot!

CODE DU BIEN: 24125087 - 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
 - * Bad mit Badewanne
 - * Bad mit Dusche
 - * Waschküche
- ***Die Immobilie weist einen Sanierungsbedarf auf, der umfassende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfordert.***

CODE DU BIEN: 24125087 - 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 Anbaugelände. 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: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 413.00 kWh/(m²*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: 24125087 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com