

Baiersdorf – Baiersdorf

# Attraktives 2-Familienhaus+Apartment in beliebter Lage Baiersdorf-Selbstnutzer+Anleger aufgepasst!

????????? ??????????: 25125016



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

???? ??????: 980.000 EUR • ??????????: ca. 263 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ?????? ????: 699 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25125016 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25125016 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

?? ??? ??????

|                       |                        |                      |   |
|-----------------------|------------------------|----------------------|---|
| ???????? ??????????   | 25125016               | ????? ???????        | 980.000 EUR   |
| ?????????????         | ca. 263 m <sup>2</sup> | ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ????????       | ?????? Mansard         |                      |   |
| ??????????            | 10                     |                      |   |
| ????????????? ???     | 6                      |                      |   |
| ?????????????         |                        | ????? ?????????????? | 2021  |
| ?????????????         | 4                      | ??????????           | ?????????   |
| ????? ??????????????  | 1950                   | ?????????????????    |   |
| ?????? ?????????????? | 1 x ????????           | ?????????            | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25125016 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

????????????? ???????????

|   |                      |  |                |
|---|----------------------|--|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????   | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????????? ???????<br>?????????????   | 155.24 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 08.08.2033           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                            | E              |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2016           |

???????? ??????????: 25125016 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

?? ????????



???????? ?????: 25125016 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25125016 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

?? ?????????



???????? ??: 25125016 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

?? ????????





???????? ??????????: 25125016 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

?? ????????



❖ KI-basiertes Homestaging



## 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





???????? ??????????: 25125016 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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.

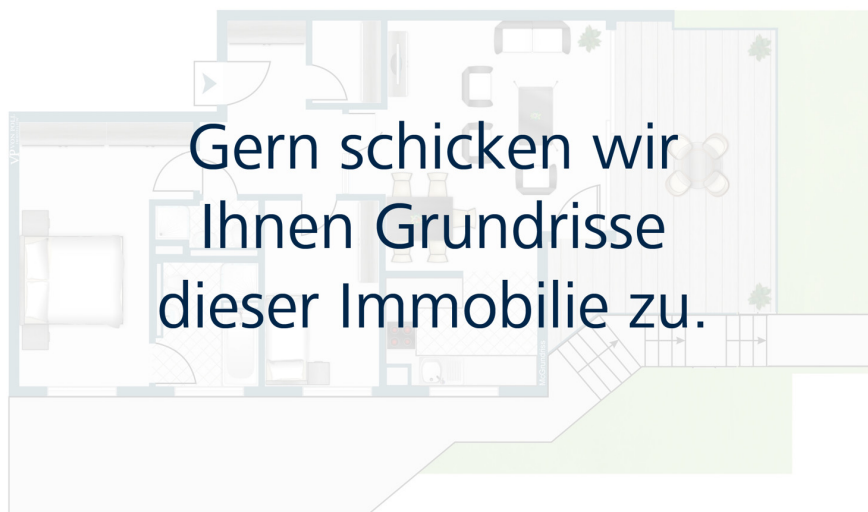
T.: 09191 - 69 84 74 0

Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim | forchheim@von-poll.com



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

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)

???????? ??: 25125016 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

?? ????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

## Immobilien- bewertung – *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**

## Für dieses Objekt erhalten Sie staatliche Förderungen.

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

\*bei energetischer Sanierung

???????? ??????????: 25125016 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Mehrfamilienhaus-Immobilie aus dem Jahr 1950 bietet ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 699 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt zehn Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer und vier Badezimmer, eignet sich das Haus ideal für Familien oder als Investitionsobjekt für Vermieter. Die Aufteilung der Einheiten ist flexibel und ermöglicht vielseitige Nutzungskonzepte. Die beiden Haupteinheiten sind bereits frei. Die Einliegerwohnung im DG ist derzeit noch bewohnt. **\*\*Erdgeschoss (EG):\*\*** Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich, der Zutritt zu einem Salon, einem Büro- bzw. Kinderzimmer, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer sowie einer modernen Küche bietet. Zwei neuwertige Badezimmer tragen zum Komfort der Bewohner bei. Von der Terrasse aus gelangen Sie direkt in den gepflegten Garten, der ausreichend Raum für Erholung im Freien bietet. **\*\*Dachgeschoss (DG):\*\*** Ein separater Bereich im Dachgeschoss umfasst ein Apartment mit einer kleinen Küche und einem Duschbad. Dieser Bereich bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästezimmer, Büro oder separate Wohneinheit. **\*\*Obergeschoss (1. OG):\*\*** Das erste Obergeschoss präsentiert sich als Maisonette-Wohneinheit, die auch einen Teilbereich im Dachgeschoss mit einbezieht. Über eine interne Treppe ist das Dachgeschoss verbunden, das offen als großer Raum gestaltet ist. Die Wohneinheit umfasst eine moderne Küche, einen Salon, ein Büro- oder Kinderzimmer sowie ein Wohnzimmer. **\*\*Untergeschoss (UG):\*\*** Im Untergeschoss befinden sich zwei Kellerräume, eine Waschküche, der Heizungsraum und ein Zugang zur Garage. Diese Räumlichkeiten sind in der Teilungserklärung als Gemeinschaftsflächen ausgewiesen, was Flexibilität in der Nutzung ermöglicht. Zudem gibt es im Zwischengeschoss eine zusätzliche Toilette, die für zusätzlichen Komfort sorgt. Die Immobilie wurde umfassend modernisiert, um den aktuellen Wohnkomfort zu gewährleisten. Maßnahmen hierzu umfassen die Erneuerung der Elektroinstallation im Jahr 1995, der Fensteraustausch im ersten Obergeschoss, die Installation einer neuen Gasbrennwertheizung 2016 sowie die Dachsanierung 2018 inkl. Aufdachdämmung und neue Dachflächenfenster. Weitere Renovierungen wurden 2019 im Treppenhaus mit Marmor-Böden sowie in der Erdgeschosswohnung, die 2020/2021 überarbeitet wurde, durchgeführt. Die Immobilie wird über eine moderne Gas-Zentralheizung beheizt, die eine effiziente Wärmeversorgung sicherstellt. Diese Immobilie besticht durch ihre Geräumigkeit, die durchdachte Grundrissgestaltung und die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, die das Wohnen angenehm und zeitgemäß gestalten. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um das Potenzial dieses Mehrfamilienhauses zu entdecken.

???????? ??????????: 25125016 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

????????????????? ??? ??????????

Das 1950 erbaute 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung ist gemäß vorliegender grober Beschreibung wie folgt gebaut:

Die Decke zum UG ist als Eisenbetondecke ausgeführt, die Decken der übrigen Geschosse als Holzbalkendecke worden.

Die Gründung ist in Beton ausgeführt und die Gründungspfosten haben eine Stärke von 60; das Mauerwerk im EG als Kalkstein-Mauerwerk, im oberen Bereich als Wabenstein Hohlmauerwerk ausgeführt. Die Außenwände sind als Stärke mit 30 ausgewiesen, die Innenwände als 12er Wände.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen sind uns benannt worden in zeitlicher Abfolge:

1995 Elektroinstallation erneuert, Fenster 1. OG Kunststoff/Isoglas erneuert

2016: Heizungsanlage, Gasbrennwert

2018: Dachsanierung Aufdachdämmung, Dachflächenfenster neu,

2019: Treppenhausrenovierung, Wiederherstellung Marmor Böden/Treppen, Fenster Treppenhaus erneuert, Wohnung 1. OG renoviert (Fußböden Laminat, Bäder erneuert, Küche erneuert.

2020/21: Komplettrenovierung Wohnung EG (Originalböden überarbeitet (Marmor und Parkett), Bäder Neu, Küche neu, Fenster im EG partiell erneuert als 3-fach Verglasung) Die Einheit im EG verfügt über Fischgratparkett, Vinyl im Schlafzimmer, Marmor im Eingangsbereich und Salon und Fliesen in den Bädern und der Küche.

Die Einheit im OG verfügt über die gleichen Bäder wie im EG, der Fußboden ist in Laminat ausgeführt, die Küche ist gefliest.

An den Wänden befindet sich überwiegend Raufasertapeten, die weiß gestrichen sind.

Die Schiebetüren jeweils vom Salon zum Wohnzimmer sind noch original, Beschläge und Glas sind intakt.

???????? ??????????: 25125016 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 155.24 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25125016 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)