

Baiersdorf – Baiersdorf

# Raum für Träume: Großzügige Immobilie mit großem Garten bei Erlangen

**CODICE OGGETTO: 24125087**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165,95 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 733 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

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

CODICE OGGETTO: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24125087
Superficie netta	ca. 165,95 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	545.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 121 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	413.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.06.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

CODICE OGGETTO: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## La proprietà



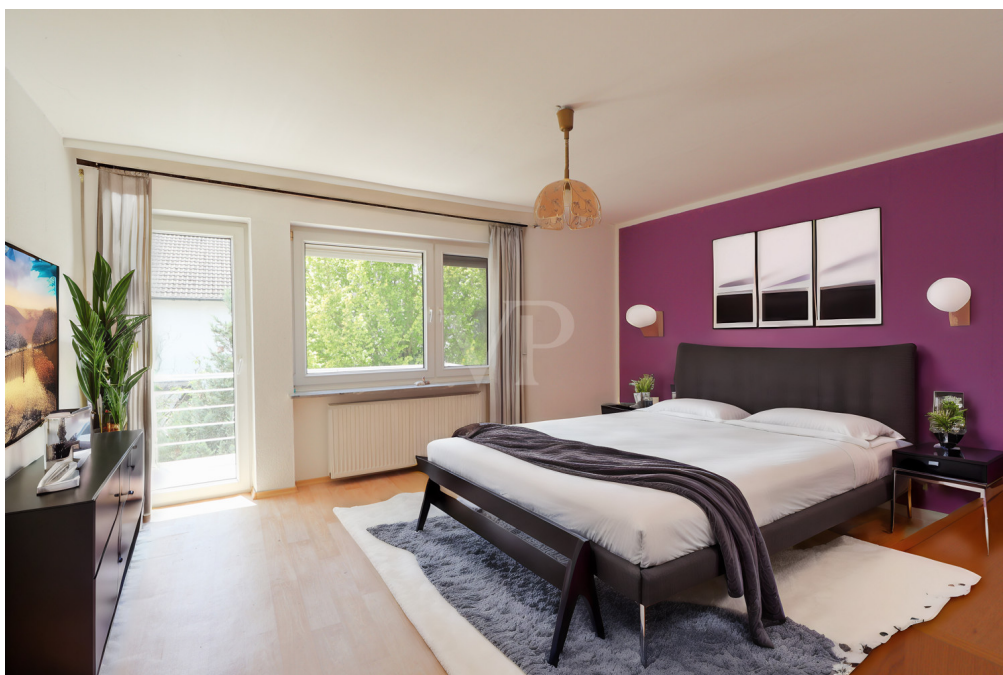
CODICE OGGETTO: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## La proprietà



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)



CODICE OGGETTO: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## La proprietà

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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD® [www.von-poll.com/erlangen](http://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

CODICE OGGETTO: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## La proprietà

**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

**CODICE OGGETTO: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf**

## Una prima impressione

Charmantes Zuhause zur Sanierung und Entfaltung Dieses großzügige Anwesen bietet Ihnen und Ihrer Familie unendliche Möglichkeiten. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 733 m<sup>2</sup> 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!

**CODICE OGGETTO: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf**

## Dettagli dei servizi

- \* 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.\*\*\*

**CODICE OGGETTO: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24125087 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf**

## Partner di contatto

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

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)