

Baiersdorf

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

Número da propriedade: 25125016



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

PREÇO DE COMPRA: 980.000 EUR • ÁREA: ca. 263 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 699 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25125016 - 91083 Baiersdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25125016 - 91083 Baiersdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25125016	Preço de compra	980.000 EUR
Área	ca. 263 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de mansarda	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1950		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25125016 - 91083 Baiersdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	155.24 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	08.08.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 25125016 - 91083 Baiersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25125016 - 91083 Baiersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25125016 - 91083 Baiersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25125016 - 91083 Baiersdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25125016 - 91083 Baiersdorf

## O imóvel



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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





VON POLL  
IMMOBILIEN®

Número da propriedade: 25125016 - 91083 Baiersdorf

## O imóvel

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.

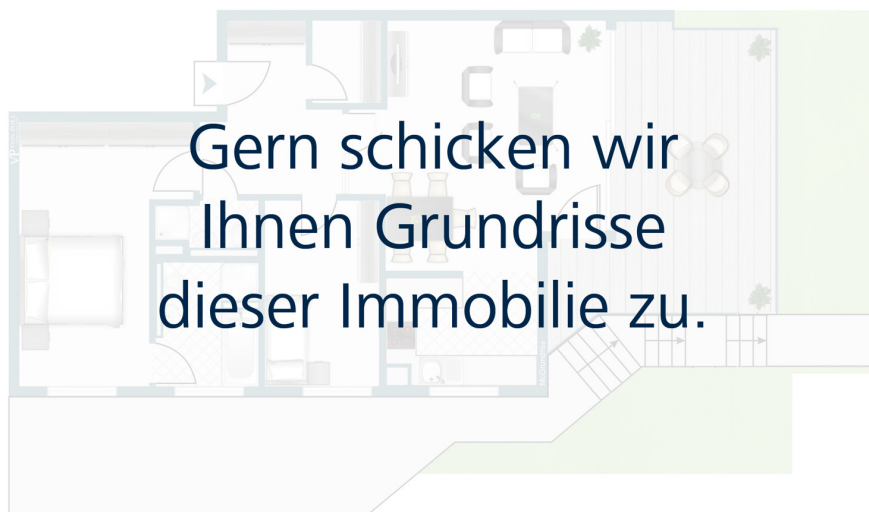
T.: 09191 - 69 84 74 0

Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim | [forchheim@von-poll.com](mailto: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)

Número da propriedade: 25125016 - 91083 Baiersdorf

## O imóvel



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



Número da propriedade: 25125016 - 91083 Baiersdorf

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25125016 - 91083 Baiersdorf

## Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25125016 - 91083 Baiersdorf

## Tudo sobre a localização

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 8 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 2 Minuten. Hier gelangen Sie auf die A73 die Sie in Richtung Erlangen oder in Richtung Nürnberg bringt. Entfernung: Flughafen Nürnberg: 27 km (27 min.) Erlangen Arcaden: 18 km (20 Min.) Forchheim Marktplatz: 8,1km (12 Min.)

Número da propriedade: 25125016 - 91083 Baiersdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2033. Endenergieverbrauch 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.

Número da propriedade: 25125016 - 91083 Baiersdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)