Baiersdorf – Baiersdorf

Bungalow Baiersdorf: Entspannen am Pool in ruhiger Lage

Objektnummer: 24125031

KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 762 m²

Objektnummer: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24125031
Wohnfläche	ca. 112 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	745.000 EUR
Haus	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 109 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieausweis gültig bis	04.04.2034
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	244.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Ein erster Eindruck

Entdecken Sie dieses großzügige Haus in einer ruhigen Lage mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Auf einem 762 m² großen Grundstück bietet es Ihnen ein Zuhause mit ca. 112 m² Wohnfläche. Der im Jahr 1974 erbaute Bungalow verfügt über 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, ein Gäste-WC, 2 Badezimmer (eines im Erdgeschoss und eines im Untergeschoss) sowie eine Garage. Diese Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die großen Wert auf ein geräumiges Raumangebot legen. Die großflächigen Fenster im Wohnzimmer lassen den Raum in hellem Licht erstrahlen und schaffen eine einladende Atmosphäre. Zwei zusätzliche Räume im Untergeschoss bieten weiteren Platz und eignen sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum. Eine einladende Terrasse und ein Pool im großzügigen Garten laden zum Entspannen und Sonnenbaden ein. Der einfache Ausbaustandard bietet Ihnen die Möglichkeit, das Haus nach Ihren individuellen Wünschen zu renovieren und zu modernisieren. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie sich Ihr ganz persönliches Wohlfühlparadies! Der Bungalow befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die Erholung und Entspannung abseits des Trubels bietet. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und sorgen für einen komfortablen Alltag. Mit seinem weitläufigen Grundstück und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet dieses großzügige Haus Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause zum Wohlfühlen. Die Übernahme der Immobilie ist für November 2024 geplant. Lassen Sie sich vom Potenzial dieser Immobilie inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Ausstattung und Details

- Helle Wohnräume durch große Fensterflächen: Angenehmes Wohnklima
- 2 zusätzliche Räume im Untergeschoss: Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Nachtspeicheröfen
- Einladende Terrasse und Pool: Entspannung im eigenen Garten
- Sonnenkollektoren für Poolbeheizung
- Ruhige Lage und perfekte Verkehrsanbindung Ideal für Familien

Renovierungen:
- 2011 Wanne und Dusche
- 2013 Heizung erneuert
- 2016 Fußböden
- 2019 Markise

beheizbarer Pool ca. 30 Jahre alt
Pooltechnik regelmäßig gewartet
Haus in Betonwanne

Objektnummer: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Alles zum Standort

Baiersdorf liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken in Bayern, etwa 10 Kilometer südlich von Erlangen und 25 Kilometer nordwestlich von Nürnberg. Die Stadt befindet sich im Erlanger Albvorland, einem hügeligen Gebiet am Fuße der Fränkischen Alb. Baiersdorf verfügt über eine gute Nahversorgung. Im Stadtkern finden Sie zahlreiche Lebensmittelgeschäfte, darunter Supermärkte, Discounter und Bäckereien. Neben den Lebensmittelgeschäften gibt es in Baiersdorf auch eine Vielzahl von Fachgeschäften, Boutiquen und Drogerien. In Baiersdorf sind mehrere Arztpraxen ansässig, darunter Hausärzte, Fachärzte und Zahnärzte und zwei Apotheken In Baiersdorf gibt es eine Grundschule, eine Mittelschule und mehrere Kindergärten. Verkehrsanbindung: - Baiersdorf ist durch die Bundesstraße 2 und die Staatsstraße 2244 gut an das Straßennetz angebunden. Die Autobahn A3 ist etwa 10 Kilometer entfernt. - Baiersdorf liegt an der Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg. Der Bahnhof Baiersdorf wird stündlich von Regionalzügen bedient. - Baiersdorf ist durch ein Busnetz mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbunden. - Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Nürnberg, der etwa 25 Kilometer entfernt ist. Entfernungen zu anderen Städten: Erlangen: 10 km Nürnberg: 25 km Fürth: 30 km Bamberg: 45 km

Objektnummer: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 244.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Objektnummer: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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