Baiersdorf

Modernes lichtdurchflutetes Reihenhaus mit attraktiven Außenbereichen

Objektnummer: 26125066

KAUFPREIS: 615.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 205 m²

Objektnummer: 26125066 - 91083 Baiersdorf

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

Objektnummer: 26125066 - 91083 Baiersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26125066
Wohnfläche	ca. 135 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	615.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26125066 - 91083 Baiersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.04.2036

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	61.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26125066 - 91083 Baiersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 26125066 - 91083 Baiersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 26125066 - 91083 Baiersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 26125066 - 91083 Baiersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 26125066 - 91083 Baiersdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 26125066 - 91083 Baiersdorf

Die Immobilie

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

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

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | *www.von-poll.com/erlangen*

Objektnummer: 26125066 - 91083 Baiersdorf

Ein erster Eindruck

Das Reihenhaus empfängt Sie im Erdgeschoss mit einem kleinen, praktischen Eingangsbereich, von dem aus ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss abgeht. Vom Flur aus gelangen Sie in das Herzstück des Erdgeschosses, dem großzügig geschnittenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Raumgestaltung ein modernes und zugleich behagliches Wohnambiente schafft. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und unterstreicht den kommunikativen Charakter dieses Wohnbereichs.

Ein praktischer Abstellraum im Wohnzimmer sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das durchdachte Raumangebot auf dieser Ebene ab. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist und somit auch an sonnigen Tagen einen angenehm schattigen, geschützten Aufenthaltsbereich im Freien bietet. Der angrenzende, liebevoll angelegte Garten ergänzt diesen Außenbereich ideal und schafft eine private Wohlfühloase.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer präsentiert sich freundlich und hell und ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet, wodurch es den Anforderungen des täglichen Familienlebens optimal gerecht wird.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres großzügiges Zimmer, das sich ideal als Elternbereich, Studio oder Homeoffice eignet. Ein besonderes Highlight ist die eigene Dachterrasse, die zusätzlichen Freiraum schafft und einen schönen Rückzugsort im Freien bietet. Ergänzt wird diese Etage durch ein eigenes kleines Badezimmer mit Dusche, was zusätzlichen Komfort und Privatsphäre gewährleistet.

Ergänzt wird diese Immobilie durch ein praktisches Gartenhäuschen vor dem Haus, das zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Utensilien bietet. Darüber hinaus stehen Ihnen zwei zum Haus gehörende Carport-Stellplätze zur Verfügung. Ein weiterer Pluspunkt ist die unmittelbare Nähe zu einem kleinen Spielplatz, der insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern eine schöne Ergänzung im direkten Wohnumfeld darstellt.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 204,00 €.

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenhaus als durchdacht geschnittenes Zuhause mit hellen Wohnbereichen und vielseitig nutzbaren Zimmern. Die gepflegten Außenflächen

fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bieten eine perfekte Möglichkeit zum Verweilen im Freien. Die gelungene Kombination aus funktionaler Raumaufteilung und praktischem Wohnkomfort macht diese Immobilie besonders für Paare oder Familien zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt.

Objektnummer: 26125066 - 91083 Baiersdorf

Ausstattung und Details

- Gartenhäuschen
- Mülleinhausung
- zwei Carportstellplätze
- Terrasse mit Markise
- Einbauküche
- Fenster mit zusätzlichen Innenrollos
- Die gesamte Einrichtung kann gegen Ablöse übernommen werden

Objektnummer: 26125066 - 91083 Baiersdorf

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich im Ortsteil Wellerstadt, einem gefragten und gewachsenen Wohngebiet der Stadt Baiersdorf im oberfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten, überwiegend wohnwirtschaftlichen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern.

Wellerstadt schließt unmittelbar an Baiersdorf an und verbindet ländliche Idylle mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Spielplätze, Kindergärten sowie eine Schule befinden sich im nahegelegenen Stadtzentrum von Baiersdorf und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene Autobahn A73 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Erlangen, Nürnberg und Bamberg. Der Bahnhof Baiersdorf mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S1 gewährleistet zudem eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die naturnahe Umgebung entlang der Regnitz sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den wirtschaftsstarken Städten Erlangen, Bamberg und Nürnberg.

Zusammenfassend überzeugt die Lage durch ihre ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre, kombiniert mit einer sehr guten Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindung in der Metropolregion Nürnberg.

Objektnummer: 26125066 - 91083 Baiersdorf

Weitere Informationen

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: 26125066 - 91083 Baiersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com