

Baiersdorf – Baiersdorf

# VON POLL | Familienglück - geräumiges Reiheneckhaus mit tollem Garten

Objektnummer: 23369052



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

KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 351 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

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

Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23369052	Kaufpreis	579.000 EUR
Wohnfläche	ca. 128,1 m <sup>2</sup>	Haus	Reiheneckhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2018
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1999		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	109.73 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.09.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie



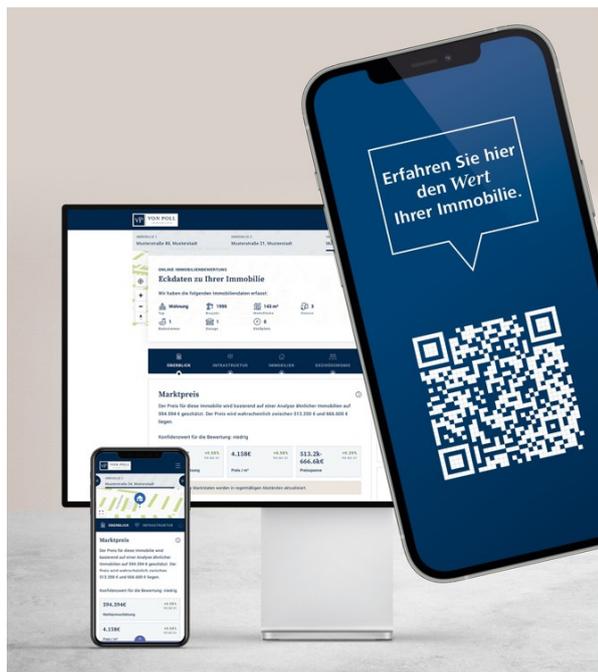
Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie



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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



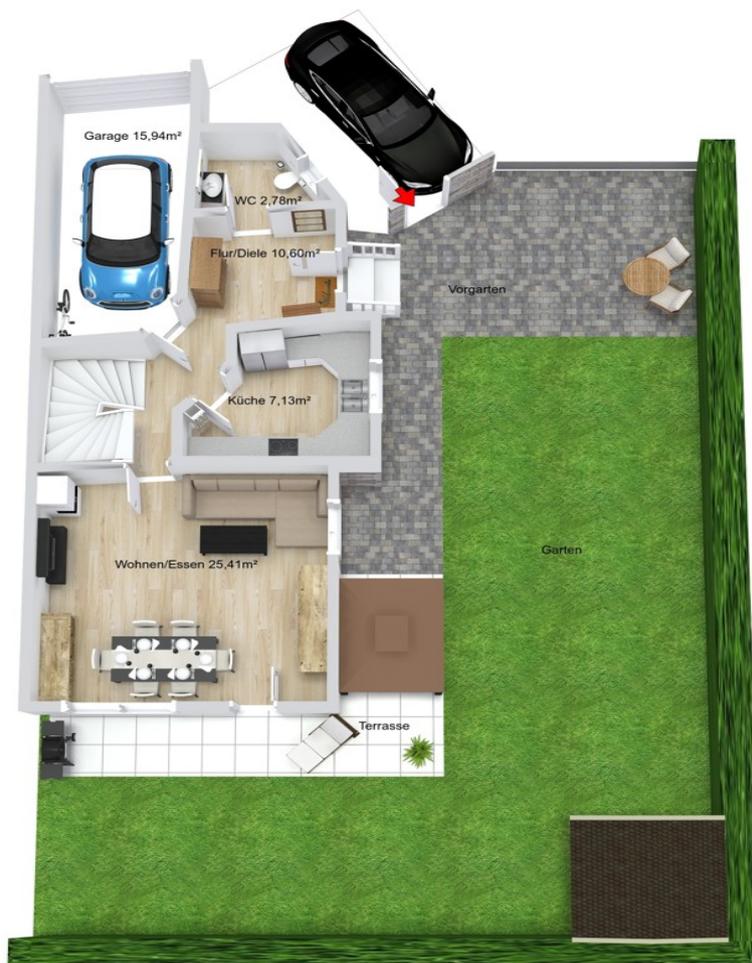
Jürgen Maringer - Geschäftstelleninhaber  
Aylin Tutic - Immobilienberaterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

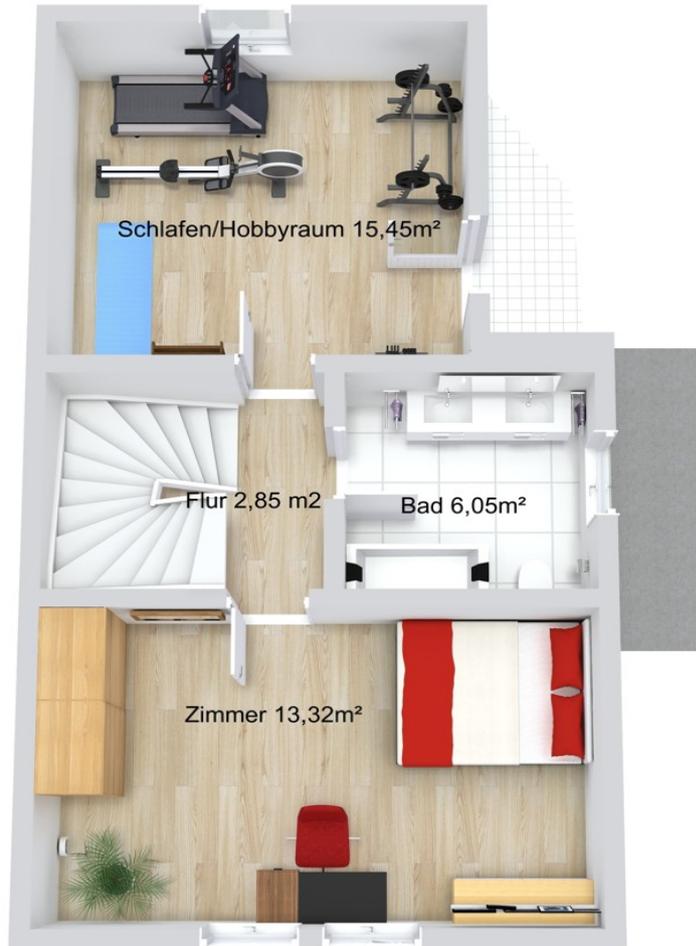
[www.von-poll.com/fuerth](http://www.von-poll.com/fuerth)

Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reiheneckhaus aus dem Jahr 1999 in einer ruhigen Wohngegend. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 351 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 128,1 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Durch die letzte Modernisierung im Jahr 2018 präsentiert sich das Haus in einem tollen Zustand. Besonderes Highlight ist die Brennwerttherme, die für eine effiziente und kostensparende Heizung sorgt. Die Zentralheizung bietet eine angenehme Wärme in jedem Raum. Es kann auch ein Kamin angeschlossen werden, der Anschluss hierfür ist bereits vorbereitet. Die Fassade und die Dachversiegelung wurden im Jahr 2021 gemacht. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen. Alle Zimmer sind geräumig und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die großzügige Raumverteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre für die gesamte Familie. Das Haus verfügt über zwei Bäder die mit Fußbodenheizung ausgestattet und modernisiert sind. Sie bieten eine zeitgemäße Ausstattung und viel Platz. Der Balkon und die Terrasse laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Hier können Sie die Sonne genießen oder entspannte Sommerabende verbringen. Der Außenbereich des Hauses bietet außerdem genügend Platz für Spiel und Spaß mit Kindern oder zum Anbau von Gemüse und ökologischer Gartengestaltung. Ein Gartenhaus mit Stromanschluss ist ein weiterer Bonus, welchen diese Immobilie bietet. Am Parkplatz vor dem Haus befindet sich bereits eine Carportvorbereitung. Die Garage, mit direktem Zugang ins Haus, bietet einen zusätzlichen Mehrwert. Hier befindet sich auch ein Starkstrom Anschluss. Dieses Reiheneckhaus eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einer geräumigen Immobilie in gepflegtem Zustand sind. Die moderne Ausstattung und die großzügige Raumverteilung bieten viel Potenzial für individuelle Wohnideen. Ein Bezug ist ab Sommer/Herbst 2024 möglich. Anfrage an die Stadt Baiersdorf zum Anschluss an das Fernwärmenetz wurde gestellt.

Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Alles zum Standort

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 unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, ein Sportverein und ein Skatepark. Die Bushaltestelle erreichen Sie in zwei Minuten Fußweg. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich 12 Minuten zu Fuß entfernt. In der näheren Umgebung finden Sie dann auch Geschäfte des täglichen Bedarfs wie zum Beispiel Frisör, Banken und Restaurants. Die Autobahn erreichen Sie in 5 Minuten. Hier gelangen Sie auf die A73 die Sie in Richtung Erlangen oder in Richtung Nürnberg bringt.

Objektnummer: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 109.73 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23369052 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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