

Baiersdorf

# Modernes lichtdurchflutetes Reihenhaus mit attraktiven Außenbereichen

CODE DU BIEN: 26125040



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

**PRIX D'ACHAT: 655.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 205 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26125040 - 91083 Baiersdorf**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26125040 - 91083 Baiersdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26125040	Prix d'achat	655.000 EUR
Surface habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2012		
Place de stationnement	2 x Abri de voitures		

**CODE DU BIEN: 26125040 - 91083 Baiersdorf**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	18.04.2036	Consommation finale d'énergie	61.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 26125040 - 91083 Baiersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125040 - 91083 Baiersdorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26125040 - 91083 Baiersdorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26125040 - 91083 Baiersdorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125040 - 91083 Baiersdorf

## La propriété

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)

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

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)

CODE DU BIEN: 26125040 - 91083 Baiersdorf

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



### 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](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

**CODE DU BIEN: 26125040 - 91083 Baiersdorf**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26125040 - 91083 Baiersdorf**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 26125040 - 91083 Baiersdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26125040 - 91083 Baiersdorf**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26125040 - 91083 Baiersdorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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