

Baiersdorf

Modernes lichtdurchflutetes Reihenhaus mit attraktiven Außenbereichen

Codice oggetto: 26125093



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 205 m²

Codice oggetto: 26125093 - 91083 Baiersdorf

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26125093 - 91083 Baiersdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26125093
Superficie netta	ca. 135 m ²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2012
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.04.2036

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	61.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 26125093 - 91083 Baiersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26125093 - 91083 Baiersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26125093 - 91083 Baiersdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26125093 - 91083 Baiersdorf

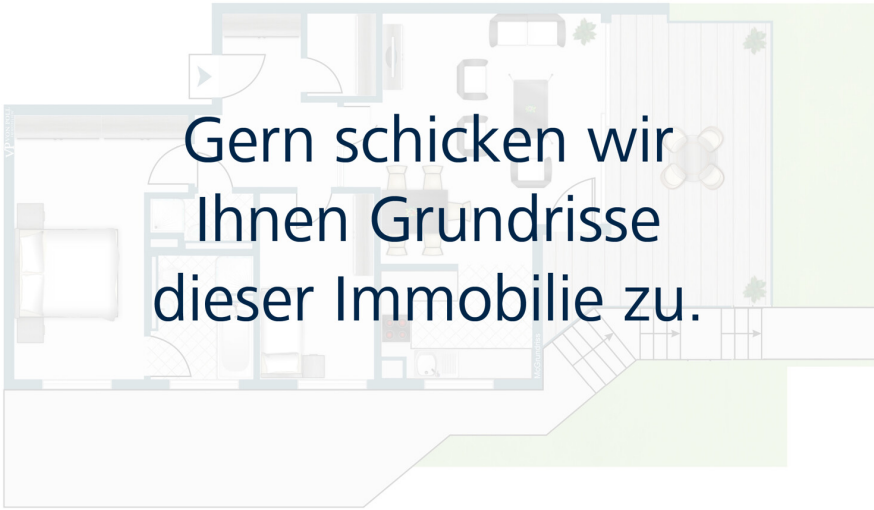
La proprietà



Codice oggetto: 26125093 - 91083 Baiersdorf

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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

Codice oggetto: 26125093 - 91083 Baiersdorf

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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

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

Codice oggetto: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Una prima impressione

Diese Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Hintergrund dieser Struktur ist die gemeinschaftlich genutzte zentrale Heizungsanlage, über die die angeschlossenen Häuser zuverlässig mit Wärme versorgt werden. Dadurch profitieren die Eigentümer von einer gebündelten Organisation und gemeinschaftlichen Verwaltung der Heiztechnik, während das Reihenhaus selbst den Charakter und die Privatsphäre eines klassischen Eigenheims bewahrt.

Dieses gepflegte Reihenhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ein vielseitiges Platzangebot über drei Etagen. Im Erdgeschoss empfängt Sie zunächst ein kompakter Eingangsbereich. Von hier aus ist das Gäste-WC erreichbar, in dem zugleich der Waschmaschinenanschluss untergebracht ist.

Im weiteren Verlauf öffnet sich der Grundriss zum großzügigen Wohn- und Essbereich. Die offene Gestaltung schafft eine freundliche und kommunikative Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in diesen Bereich ein und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Ein zusätzlicher Abstellraum ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet Stauraum für Dinge des täglichen Bedarfs.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Terrasse. Eine vorhandene Markise bietet bei Bedarf angenehmen Sonnenschutz und macht den Außenbereich auch an wärmeren Tagen gut nutzbar. Direkt anschließend befindet sich ein kleiner, gepflegter Gartenbereich, der einen privaten Platz im Freien schafft.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Diese lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und ermöglichen damit unterschiedliche Wohnkonzepte. Ergänzt wird die Etage durch ein helles Badezimmer, das sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche verfügt.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres großzügiges Zimmer, das sich beispielsweise als Elternschlafzimmer, Homeoffice oder separater Rückzugsbereich nutzen lässt. Besonders hervorzuheben ist die angrenzende Dachterrasse, die einen zusätzlichen privaten Außenbereich bietet. Ein eigenes kleines Badezimmer mit Dusche ergänzt diese Wohnebene und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Vor dem Haus befindet sich ein kleines Gartenhäuschen, das zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrradzubehör oder weitere Utensilien bietet. Zur Immobilie gehören außerdem zwei Carport-Stellplätze.

In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem ein kleiner Spielplatz, der insbesondere für Familien mit Kindern eine praktische Ergänzung des Wohnumfeldes darstellt.

Das monatliche Hausgeld für die Heizkosten beträgt derzeit 204,00 €. Zusätzlich fällt für den gemeinschaftlich genutzten Wendehammer eine jährliche Hausgeldvorauszahlung in Höhe von 252,00 € an.

Insgesamt präsentiert sich das Reihenhaus als gut aufgeteiltes Zuhause mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und mehreren privaten Rückzugsbereichen. Die Kombination aus großzügigem Wohn- und Essbereich, insgesamt vier weiteren Zimmern, zwei Badezimmern, Terrasse, kleinem Gartenbereich und zusätzlicher Dachterrasse bietet insbesondere Paaren und Familien ein angenehmes und vielseitiges Wohnkonzept.

Codice oggetto: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Dettagli dei servizi

- Gartenhäuschen
- Mülleinhausung
- zwei Carportstellplätze
- Terrasse mit Markise
- Einbauküche
- Fenster mit zusätzlichen Innenrollos

Codice oggetto: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com