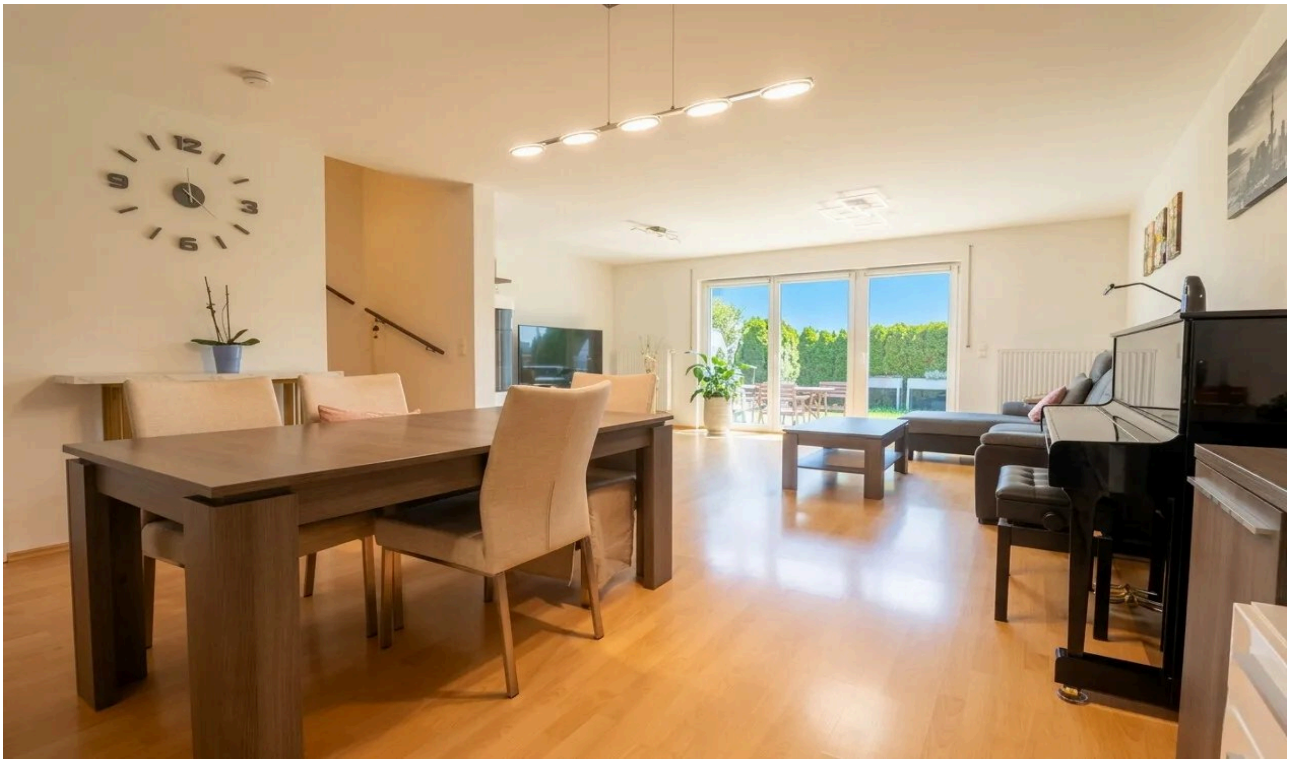
Baiersdorf

Modernes lichtdurchflutetes Reihenhaus mit attraktiven Außenbereichen

Objektnummer: 26125093



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 205 m²

Objektnummer: 26125093 - 91083 Baiersdorf

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

Objektnummer: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26125093
Wohnfläche	ca. 135 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.04.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	61 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Die Immobilie



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

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

Objektnummer: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft. 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.

Objektnummer: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26125093 - 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: 26125093 - 91083 Baiersdorf

Sonstige Angaben

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: 26125093 - 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