



91083 Baiersdorf

KfW-Förderung für Ihr Zuhause prüfen - Großes Grundstück mit Haus in Baiersdorf



www.von-poll.com

545.000 €

Kaufpreis

165,95 m² **733 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Matthias Gebhardt
(Immobilienfachwirt (IHK) ,
Geprüfter freier Sachverständiger
für Immobilienbewertung
(PersCert®))

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165,95 m ²
Nutzfläche	121,59 m ²
Grundstücksfläche	733 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1966
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	545.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.06.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1966
Endenergiebedarf	413.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- * Insgesamt 6 Zimmer
- * Zwei separat abschließbare Wohneinheiten verbunden durch ein Treppenhaus
- * Zwei Zähler
- * Garten mit Terrasse
- * Balkon im Obergeschoss
- * Bad mit Badewanne
- * Bad mit Dusche
- * Waschküche

- * Erneuerung Fenster 2000
- * Balkon/ Terrasse 2010
- * Erneuerung Heizung 2002

Die Immobilie weist einen Sanierungsbedarf auf, der umfassende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfordert.



Beschreibung

Dieses großzügige Anwesen auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 733 m² bietet Ihnen und Ihrer Familie zahlreiche Möglichkeiten. Das ansprechende Haus, das bislang als Zweifamilienhaus genutzt wurde, befindet sich in einem soliden Zustand, jedoch bieten sich spannende Perspektiven für eine umfangreiche Modernisierung. Verleihen Sie dem Gebäude durch gezielte Sanierungsmaßnahmen neuen Glanz oder realisieren Sie Ihre individuellen Wohnwünsche mit einem Anbau oder einem Neubau.

Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche und eine vielseitige Raumaufteilung, die durch eine Modernisierung perfekt an die aktuellen Wohnstandards angepasst werden kann. Es bietet damit sowohl Familien als auch Kapitalanlegern ein attraktives Potenzial. Die Bausubstanz ist gut, jedoch sollten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, um das Haus in ein modernes Zuhause zu verwandeln. Besonders hervorzuheben ist der gut erhaltene Zustand des Hauses, der Ihnen eine solide Basis für Ihre Planungen bietet.

Das weitläufige Grundstück mit ca. 733 m² bietet nicht nur Platz für Ihre persönlichen Gestaltungsideen, sondern auch enorme Erweiterungsmöglichkeiten. Sie haben die Wahl, das bestehende Gebäude zu renovieren, es um einen Anbau zu erweitern oder es für einen Abriss und Neubau zu nutzen. Die bereits vorliegenden Planungen für eine mögliche Bebauung geben Ihnen die nötige Sicherheit und eine klare Vorstellung davon, wie Sie das Grundstück zu Ihrem Traumhaus weiterentwickeln können.

Ob Sie ein großzügiges Familienhaus mit Garten, ein Mehrgenerationenhaus oder ein modernes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung planen – diese Immobilie bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Insgesamt handelt es sich bei diesem Zweifamilienhaus um eine attraktive Immobilie mit viel Potenzial. Dank des guten Zustands des Hauses und der Flexibilität in der Nutzungsmöglichkeiten, sei es durch Renovierung oder Neubau, können Sie hier Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche umsetzen. Die entsprechenden Pläne für die Bebauung liegen bereits vor und stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Zusätzlich gibt es für diese Immobilie mögliche staatliche Förderungen, etwa durch Programme der KfW. Die genauen Bedingungen können individuell geprüft werden. Unsere Abteilung von Poll Finance berät Sie hierzu gerne.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen dieses einmalige Angebot bietet!

Lage

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 Anbaugelände.

In fußläufiger Nähe befinden sich Schulen, Spielplätze und eine schön angelegte Parkanlage. Die



Bushaltestelle erreichen Sie in zwei Minuten Fußweg. Der Bahnhof ist innerhalb von fünf Minuten zu Fuß zu erreichen. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich etwa 10 Minuten zu Fuß entfernt. In der näheren Umgebung finden Sie ebenso Geschäfte des täglichen Bedarfs wie zum Beispiel Frisör, Banken und Restaurants.

Die Autobahn erreichen Sie in 3 Minuten. Hier gelangen Sie auf die A73 die Sie in Richtung Erlangen oder in Richtung Nürnberg bringt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 413.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



www.von-poll.com







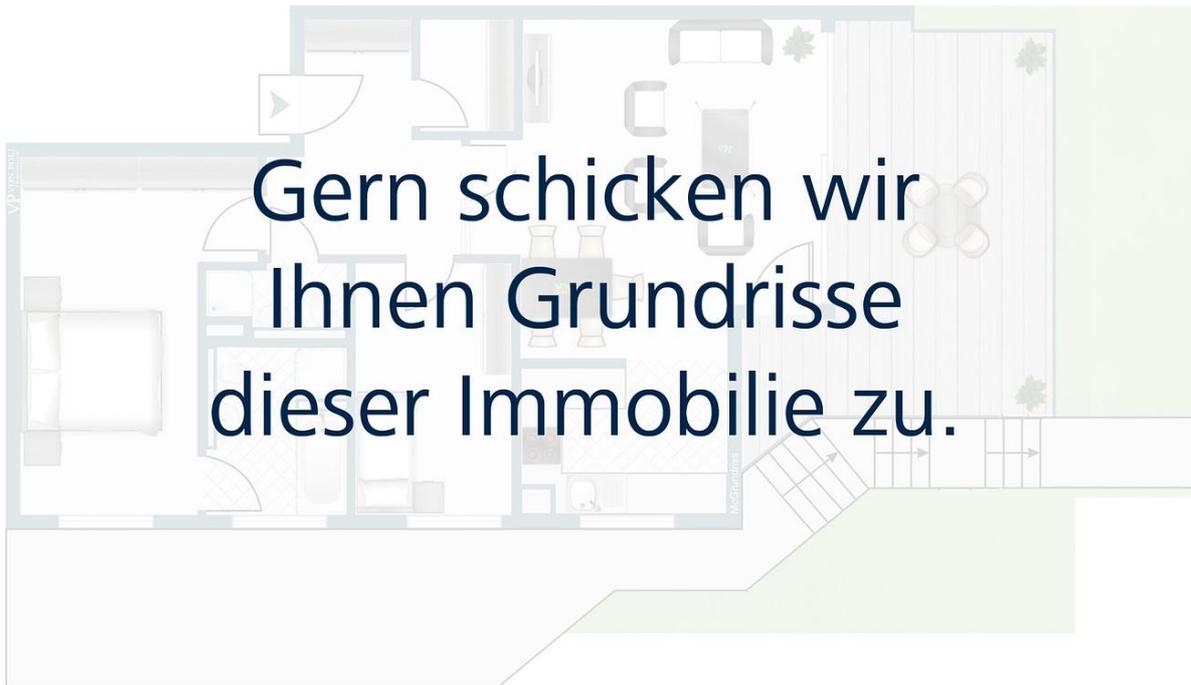




FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



www.von-poll.com/erlangen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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



www.von-poll.com/erlangen



Für dieses Objekt erhalten Sie staatliche Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.*
Unser Experte berät Sie gerne.

*bei energetischer Sanierung





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.von-poll.com



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



