



91083 Baiersdorf

Historisches Wohnjuwel mit Loggia – moderne Maisonette in besonderem Ambiente



LIMPERT
Immobilien

1.150 €

Kaltmiete

92 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



LIMPERT
Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Limpert Immobilien

Sabine Kemter

Tel.: 09131 39006

Sabine.Kemter@limpert-
immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Loggia	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026-09-01
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.150 €
Warmmiete	1.380 €
Nebenkosten	230 €
Kautionskett	3.450

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1640
----------------	------

Zustand

Baujahr	1640
letzte Modernisierung	2017
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Gäste-WC ✓

Küche

Einbauküche ✓

offene Küche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Parkett ✓

Befeuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert nein

Beschreibung zur Ausstattung

Einbauküche inkl. Elektrogeräte
Kühlschrank



Beschreibung

Hier erwartet Sie eine besondere Wohngelegenheit, die Geschichte und moderne Annehmlichkeiten auf einzigartige Weise miteinander verbindet. Diese Maisonette-Wohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1640 und wurde 2017 liebevoll modernisiert, sodass historischer Charme und zeitgemäßer Wohnkomfort harmonisch zusammenfinden.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen ab der zweiten Etage und bietet auf 92 Quadratmetern Wohnfläche Raum für Ihr neues Zuhause. Drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, schaffen vielseitige Möglichkeiten für Ihre individuelle Lebensgestaltung. Der warme Parkettboden zieht sich durch die Räume und verleiht jedem Bereich eine wohnliche Atmosphäre.

Das Herzstück bildet die offene Einbauküche, die zum gemeinsamen Kochen und geselligen Beisammensein einlädt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für natürliches Licht sorgt. Zusätzlich steht Ihnen ein Gäste-WC zur Verfügung, was den Wohnkomfort erhöht.

Praktische Details wie eine Speisekammer und ein Abstellraum bieten ausreichend Stauraum für Ihren Alltag. Die Loggia lädt dazu ein, frische Luft zu genießen und entspannte Momente im Freien zu verbringen. Für Ihr Fahrzeug steht ein Außenstellplatz bereit.

Die Wohnung wird mittels Zentralheizung mit Gas beheizt und sorgt so zu jeder Jahreszeit für angenehme Temperaturen. Der modernisierte Zustand bedeutet, dass Sie sich um nichts kümmern müssen und direkt einziehen können.

Ab dem ersten September 2026 können Sie dieses außergewöhnliche Zuhause beziehen, das mit seinem historischen Flair und der durchdachten Ausstattung ein ganz besonderes Wohngefühl vermittelt. Lassen Sie sich die Gelegenheit nicht entgehen, in diesem denkmalgeschützten Haus mit seiner jahrhundertealten Geschichte Ihr neues Kapitel zu beginnen.

Lage

Baiersdorf, die charmante Kleinstadt im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstädt, verzaubert mit ihrer perfekten Mischung aus historischem Flair und modernem Lebensgefühl. Mit etwa 8.000 Einwohnern bietet die idyllische Stadt an der Regnitz alles, was das Herz begehrt: eine liebevoll erhaltene Altstadt, hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Universitätsstadt Erlangen. Baiersdorf vereint dörfliche Gemütlichkeit mit urbaner Erreichbarkeit und ist ein wahrer Geheimtipp für alle, die das Leben in ruhiger Umgebung mit exzellenter Anbindung schätzen.

Diese wundervolle Maisonette befindet sich in einer zentralen und zugleich ruhigen Lage, die keine Wünsche offenlässt. Nur wenige Gehminuten trennen Sie von der historischen Altstadt mit ihren malerischen Fachwerkhäusern und gemütlichen Cafés. Das tägliche Leben gestaltet sich denkbar angenehm, denn Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedene Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Wochenmarkt mit regionalen Produkten lädt zum Bummeln und Genießen ein und bringt fränkische Lebensfreude direkt vor Ihre Haustür.

Familien werden die hervorragende Bildungsinfrastruktur zu schätzen wissen. Kindergärten und Grundschulen sind bequem zu Fuß erreichbar, weiterführende Schulen finden sich sowohl im Ort als auch im etwa fünf Kilometer entfernten Erlangen. Auch Sportbegeisterte kommen auf ihre Kosten: Sportvereine, ein modernes Hallenbad und wunderschöne Naherholungsgebiete entlang der Regnitz laden zu aktiven Freizeitgestaltungen ein.

Die Verkehrsanbindung ist außergewöhnlich komfortabel. Der Bahnhof Baiersdorf liegt nur etwa einen Kilometer entfernt und verbindet Sie im Halbstundentakt mit Erlangen, Nürnberg und



Forchheim. Mit dem Auto erreichen Sie die Bundesstraße B470 in wenigen Minuten, die Autobahn A3 ist in etwa zehn Minuten erreichbar. Erlangen mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangeboten und der renommierten Universität liegt praktisch vor der Haustür, während Nürnberg als Metropolregion in ca. zwanzig Minuten zu erreichen ist.

Die Umgebung verwöhnt mit naturnahen Erholungsmöglichkeiten: Die fränkische Schweiz mit ihren markanten Felsformationen und malerischen Wanderwegen beginnt quasi direkt hinter Baiersdorf. Radfahrer freuen sich über bestens ausgebaute Radwege entlang der Regnitz bis nach Bamberg oder Nürnberg.

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass die Mindestmietdauer zwei Jahre beträgt. Bitte bei Anfragen Ihre persönliche Daten, monatliches Netto-Haushaltseinkommen angeben.











