



91083 Baiersdorf

Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit Garten, Balkon & Garagen

OERTER
IMMOBILIEN



349.000 €

Kaufpreis

213 m²

Wohnfläche

419 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	213 m²
Grundstücksfläche	419 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	15.03.2026
gültig bis	15.03.2036
Baujahr (Haus)	1959
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	247.2



Zustand

Baujahr	1959
letzte Modernisierung	1996
Zustand	sanierungsbedü



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Abstellraum ✓

Bodenbelag

Laminat ✓

Teppich ✓

Kunststoff ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Ofen ✓

Befeuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1959, Erweiterung durch Anbau im Jahr 1981
- Ca. 213 m² Wohnfläche auf ca. 419 m² Grundstück
- 9 Zimmer auf drei Geschossen
- Erd- und Obergeschoss mit jeweils Küche, Bad, Wohn-, Schlaf- und weiteren Zimmern
- Flexible Grundrissgestaltung im Zuge der Sanierung möglich
- Großzügiger, überdachter Balkon sowie Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Bad, separatem WC und Dachloggia
- Grundlegend sanierungsbedürftiger Zustand, aktuell keine Heizungsanlage vorhanden
- Großer Garten, Keller sowie zwei Garagenplätze mit zusätzlichem Stauraum
- Attraktive und gut angebundene Wohnlage in Baiersdorf bei Erlangen
- Besonders interessant für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer mit Sanierungserfahrung
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Zweifamilienhaus, für Mehrgenerationenwohnen oder Eigennutzung mit Vermietung
- Gute Grundsubstanz als Basis für eine umfassende individuelle Neugestaltung



Beschreibung

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus 1959 bietet eine interessante Ausgangsbasis für Käufer, die ein bestehendes Wohnhaus umfassend sanieren und dabei nach den eigenen Vorstellungen neu gestalten möchten. Auf rund 213 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Geschosse, stehen insgesamt neun Zimmer zur Verfügung. Das Grundstück umfasst ca. 419 m².

Das Haus eignet sich insbesondere für Familien mit größerem Platzbedarf, für ein Mehrgenerationenmodell oder für Käufer, die Wohnen und Vermietung miteinander verbinden möchten. Erd- und Obergeschoss verfügen über ähnliche Grundrissstrukturen und sind jeweils mit Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie weiteren Zimmern ausgestattet. Die vorhandene Aufteilung kann im Zuge der Sanierung neu gedacht und an den persönlichen Raumbedarf angepasst werden.

1981 wurde das Gebäude durch einen Anbau erweitert. Dieser schafft insbesondere im Obergeschoss zusätzliche Wohnfläche. Ein großzügiger Balkon ergänzt diesen Bereich.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um einen offenen Bereich, ein separates Badezimmer, ein zusätzliches WC sowie eine Dachloggia. Damit steht auch hier Fläche zur Verfügung, die im Rahmen eines durchgängigen Sanierungs- und Gestaltungskonzepts einbezogen werden kann.

Wichtig für die Planung: Das Gebäude befindet sich in einem grundlegend sanierungsbedürftigen Zustand. Eine umfassende Sanierung ist erforderlich. Die ehemals vorhandenen Öleinzelföhen wurden bereits ausgebaut; derzeit ist keine Heizungsanlage vorhanden. Das Objekt richtet sich daher gezielt an Käufer, die ein entsprechendes Sanierungsvorhaben bewusst suchen und Modernisierung, Haustechnik und Innenausbau von Grund auf neu planen möchten.

Zusätzliche Nutzfläche bietet der Keller mit mehreren Räumen, einem separaten Außenzugang sowie einem möglichen Werkstattbereich.

Zum Grundstück gehört ein Garten mit Teich und zwei große Garagenstellplätze.

Das Haus bietet damit vor allem eines: viel vorhandenen Raum und die Möglichkeit, im Zuge einer umfassenden Sanierung ein Zuhause zu entwickeln, das langfristig zu den eigenen Anforderungen passt. Wer nicht nach einer bezugsfertigen Immobilie sucht, sondern ein größeres Bestandsobjekt bewusst neu gestalten möchte, findet hier eine vielseitige Grundlage in Baiersdorf bei Erlangen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der in einer ruhigen 30er-Zone abseits stark befahrener Hauptstraßen, in Baiersdorf – einer beliebten Kleinstadt zwischen Erlangen und Forchheim mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und EDEKA, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Kindertagesstätten sowie eine Grundschule sind vor Ort vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der Bahnhof Baiersdorf bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Erlangen, Nürnberg, Forchheim und Bamberg. Ergänzend stehen Busverbindungen zur Verfügung. Über die nahegelegene A73 sind die umliegenden Städte ebenfalls schnell mit dem Auto erreichbar.

Für Freizeit und Naherholung bieten die Regnitz, die umliegenden Grünflächen sowie der Baiersdorfer Baggersee zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Freien.



Damit verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen, guter Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an Erlangen, Forchheim und Nürnberg.

Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an info@oerter-immobilien.de

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de























