91083 Baiersdorf

Einziehen oder verwandeln? Beides ist möglich!



350.000 €
Kaufpreis

96,37 m²
Wohnfläche

289 m²
Grundstücksfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96,37 m²
Grundstücksfläche	289 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	16 m²
Gartenfläche	113 m²
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1962
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	350.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	11.03.2036
Baujahr (Haus)	1962
Endenergiebedarf	244.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Fertigparkett	✓

Breitbandzugang

Technik	GLASFASER

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

*Türen neu
* Wohnzimmer mit Fußbodenheizung
* Bad mit Fußbodenerwärmung
* Fenster mit abschließbaren Griffen
* Elektrische Jalousien
* Neu gestalteter Balkon
* Schlafzimmer mit eigenem Balkon
* Glasfaseranschluss
* Garage mit elektrischem Garagentor
* Heizung (Niedertemperaturheizung), Baujahr 1987
* Fenster, Baujahr 1999
* Dämmung der Wetterseite mit Mineralfaser, 2010
* Baujahr des Gebäudes: 1965
*Einbauküche

Beschreibung

Ein Zuhause mit Charme, Garten und vielen Möglichkeiten

Dieses charmante Reiheneckhaus aus dem Jahr 1962 befindet sich in Baiersdorf-Wellerstadt und bietet auf ca. 96,37 m² Wohnfläche ein gemütliches Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das ca. 289 m² große Grundstück umfasst neben dem Haus einen schönen Gartenbereich von ca. 113 m², der ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende oder die persönliche Gartengestaltung bietet.

Das Haus überzeugt durch seinen individuellen Charakter, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Möglichkeiten, eigene Wohnideen zu verwirklichen. Bereits durchgeführte Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten schaffen eine gute Grundlage für ein behagliches Zuhause, das sich ganz nach den persönlichen Vorstellungen weiterentwickeln lässt.

Die Immobilie erstreckt sich über vier Etagen und verfügt über insgesamt drei Zimmer, zwei Schlafzimmer , ein Gäste WC und ein Badezimmer.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohnbereich mit gemütlicher Essecke den Mittelpunkt des Hauses. Hier entsteht ein angenehmer Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die separate Küche sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene. Eine Fußbodenheizung im Wohnzimmer sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Eine angenehme Fußbodenerwärmung sorgt auch hier für zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird diese Etage durch einen separaten Bereich mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie einen praktischen Abstellraum. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf den eigenen Balkon, der sich wunderbar für eine kleine Auszeit im Freien eignet.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein weiterer großzügiger Raum, der sich ganz flexibel an Ihre Lebenssituation anpassen lässt. Ob als zweites Schlafzimmer, Büro, Homeoffice oder Hobbyraum – hier eröffnen sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Ein bereits vorhandenes Waschbecken bietet zusätzlichen Komfort.

Auch in den vergangenen Jahren wurde bereits einiges am Haus erneuert und modernisiert. So wurden die Türen ausgetauscht. Die Fenster stammen aus dem Jahr 1999 und verfügen über abschließbare Griffe sowie elektrische Jalousien. Im Jahr 2010 wurde die Wetterseite des Hauses zusätzlich mit Mineralfaserdämmung versehen. Der Balkon wurde ebenfalls neu gestaltet und mit einem modernen Glasgeländer ausgestattet.

Für zeitgemäßen Komfort sorgen außerdem ein vorhandener Glasfaseranschluss sowie eine Garage mit elektrischem Garagentor. Die Niedertemperaturheizung wurde 1987 eingebaut.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus eigenem Garten, Balkon und Garage sowie der flexiblen Raumaufteilung über mehrere Ebenen. Das Haus bietet bereits eine wohnliche Grundlage und gleichzeitig die Möglichkeit, eigene Ideen und persönliche Vorstellungen Schritt für Schritt einzubringen.

Ob als gemütliches Zuhause für Paare, als Lebensmittelpunkt für eine kleine Familie oder für Menschen, die zusätzlichen Platz für Homeoffice und Hobbys suchen – dieses Reiheneckhaus bietet eine interessante Gelegenheit, sich den Traum vom eigenen Haus mit Garten in gewachsener Wohnlage von Baiersdorf-Wellerstadt zu erfüllen.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Baiersdorfer Stadtteil Wellerstadt, einem gewachsenen und angenehm ruhigen Wohngebiet. Die Lage verbindet entspanntes Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Baiersdorf bietet alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar. Auch die charmante Innenstadt von Baiersdorf sowie die umliegenden Naherholungsgebiete laden zu kurzen Wegen und abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten ein.

Verkehrsanbindung

Wellerstadt profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Baiersdorf ist schnell erreichbar und bietet mit der S-Bahn-Linie S1 direkte Verbindungen unter anderem nach Erlangen, Fürth und Nürnberg sowie in Richtung Forchheim und Bamberg.

Auch mit dem Auto sind die umliegenden Städte und Gemeinden komfortabel erreichbar. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen bestehen gute Verbindungen in den gesamten Großraum Erlangen–Nürnberg–Fürth sowie nach Forchheim und Bamberg.

Die Lage bietet damit eine besonders attraktive Kombination aus ruhigem, gewachsenem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

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.


VON POLL
IMMOBILIEN
www.von-poll.com













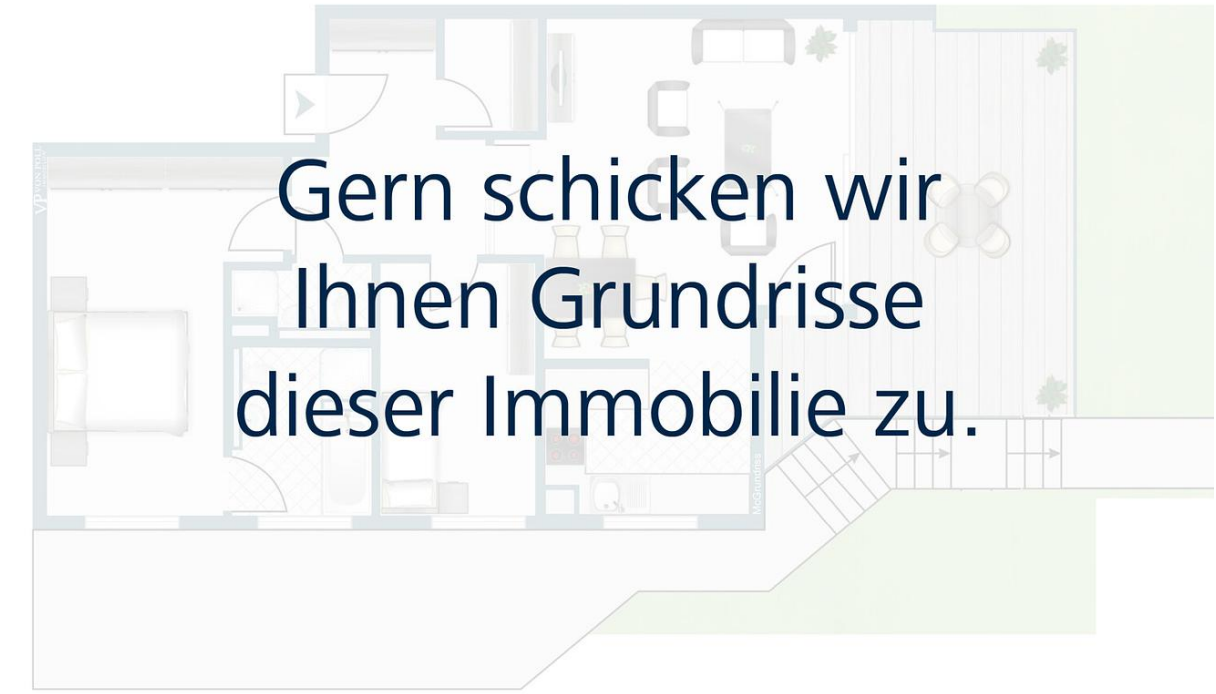






FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/erlangen


VON POLL
IMMOBILIEN
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


VP
VON POLL
FINANCE
Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.
www.von-poll.com/finanzieren
Finanzierung berechnen

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*

