



## 91083 Baiersdorf

# Modernes lichtdurchflutetes Reihenhaus mit attraktiven Außenbereichen



**615.000 €**

Kaufpreis

**135 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**205 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	205 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	2012
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	615.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.04.2036
Baujahr (Haus)	2012
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	61.00



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### unterkellert

unterkellert nein

## Beschreibung zur Ausstattung

- Gartenhäuschen
- Mülleinhausung
- zwei Carportstellplätze
- Terrasse mit Markise
- Einbauküche
- Fenster mit zusätzlichen Innenrollos
- Die gesamte Einrichtung kann gegen Ablöse übernommen werden



## Beschreibung

Das Reihenhaus empfängt Sie im Erdgeschoss mit einem kleinen, praktischen Eingangsbereich, von dem aus ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss abgeht. Vom Flur aus gelangen Sie in das Herzstück des Erdgeschosses, dem großzügig geschnittenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Raumgestaltung ein modernes und zugleich behagliches Wohnambiente schafft. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und unterstreicht den kommunikativen Charakter dieses Wohnbereichs.

Ein praktischer Abstellraum im Wohnzimmer sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das durchdachte Raumangebot auf dieser Ebene ab. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist und somit auch an sonnigen Tagen einen angenehm schattigen, geschützten Aufenthaltsbereich im Freien bietet. Der angrenzende, liebevoll angelegte Garten ergänzt diesen Außenbereich ideal und schafft eine private Wohlfühloase.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer präsentiert sich freundlich und hell und ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet, wodurch es den Anforderungen des täglichen Familienlebens optimal gerecht wird.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres großzügiges Zimmer, das sich ideal als Elternbereich, Studio oder Homeoffice eignet. Ein besonderes Highlight ist die eigene Dachterrasse, die zusätzlichen Freiraum schafft und einen schönen Rückzugsort im Freien bietet. Ergänzt wird diese Etage durch ein eigenes kleines Badezimmer mit Dusche, was zusätzlichen Komfort und Privatsphäre gewährleistet.

Ergänzt wird diese Immobilie durch ein praktisches Gartenhäuschen vor dem Haus, das zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Utensilien bietet. Darüber hinaus stehen Ihnen zwei zum Haus gehörende Carport-Stellplätze zur Verfügung. Ein weiterer Pluspunkt ist die unmittelbare Nähe zu einem kleinen Spielplatz, der insbesondere für Familien mit jüngeren Kindern eine schöne Ergänzung im direkten Wohnumfeld darstellt.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 204,00 €.

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenhaus als durchdacht geschnittenes Zuhause mit hellen Wohnbereichen und vielseitig nutzbaren Zimmern. Die gepflegten Außenflächen fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bieten eine perfekte Möglichkeit zum Verweilen im Freien. Die gelungene Kombination aus funktionaler Raumaufteilung und praktischem Wohnkomfort macht diese Immobilie besonders für Paare oder Familien zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt.

## Lage

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.

## 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.













FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)



# 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](http://www.von-poll.com)



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

*[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)*



Finanzierung  
berechnen





## 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**

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen  
[erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)