



## 91083 Baiersdorf

# Bungalow Baiersdorf: Entspannen am Pool in ruhiger Lage



**745.000 €**

Kaufpreis

**112 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**762 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



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



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	109 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	762 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	745.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.04.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1975
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	244.00
Primär-Energieträger	ELEKTRO



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### Befeuерung

Elektro	✓
---------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Helle Wohnräume durch große Fensterflächen: Angenehmes Wohnklima
- 2 zusätzliche Räume im Untergeschoss: Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Nachtspeicheröfen
- Einladende Terrasse und Pool: Entspannung im eigenen Garten
- Sonnenkollektoren für Poolbeheizung
- Ruhige Lage und perfekte Verkehrsanbindung Ideal für Familien

### Renovierungen:

- 2011 Wanne und Dusche
- 2013 Heizung erneuert
- 2016 Fußböden
- 2019 Markise

beheizbarer Pool ca. 30 Jahre alt  
Pooltechnik regelmäßig gewartet  
Haus in Betonwanne



## Beschreibung

Entdecken Sie dieses großzügige Haus in einer ruhigen Lage mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Auf einem 762 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet es Ihnen ein Zuhause mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der im Jahr 1974 erbaute Bungalow verfügt über 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, ein Gäste-WC, 2 Badezimmer (eines im Erdgeschoss und eines im Untergeschoss) sowie eine Garage. Diese Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die großen Wert auf ein geräumiges Raumangebot legen.

Die großflächigen Fenster im Wohnzimmer lassen den Raum in hellem Licht erstrahlen und schaffen eine einladende Atmosphäre. Zwei zusätzliche Räume im Untergeschoss bieten weiteren Platz und eignen sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum.

Eine einladende Terrasse und ein Pool im großzügigen Garten laden zum Entspannen und Sonnenbaden ein. Der einfache Ausbaustandard bietet Ihnen die Möglichkeit, das Haus nach Ihren individuellen Wünschen zu renovieren und zu modernisieren. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie sich Ihr ganz persönliches Wohlfühlparadies!

Der Bungalow befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die Erholung und Entspannung abseits des Trubels bietet. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und sorgen für einen komfortablen Alltag.

Mit seinem weitläufigen Grundstück und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet dieses großzügige Haus Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause zum Wohlfühlen.

Die Übernahme der Immobilie ist für November 2024 geplant.

Lassen Sie sich vom Potenzial dieser Immobilie inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage

Baiersdorf liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken in Bayern, etwa 10 Kilometer südlich von Erlangen und 25 Kilometer nordwestlich von Nürnberg. Die Stadt befindet sich im Erlanger Albvorland, einem hügeligen Gebiet am Fuße der Fränkischen Alb.

Baiersdorf verfügt über eine gute Nahversorgung. Im Stadtkern finden Sie zahlreiche Lebensmittelgeschäfte, darunter Supermärkte, Discounter und Bäckereien.

Neben den Lebensmittelgeschäften gibt es in Baiersdorf auch eine Vielzahl von Fachgeschäften, Boutiquen und Drogerien.

In Baiersdorf sind mehrere Arztpraxen ansässig, darunter Hausärzte, Fachärzte und Zahnärzte und zwei Apotheken

In Baiersdorf gibt es eine Grundschule, eine Mittelschule und mehrere Kindergärten.

Verkehrsanbindung:

- Baiersdorf ist durch die Bundesstraße 2 und die Staatsstraße 2244 gut an das Straßennetz angebunden. Die Autobahn A3 ist etwa 10 Kilometer entfernt.
- Baiersdorf liegt an der Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg. Der Bahnhof Baiersdorf wird stündlich von Regionalzügen bedient.
- Baiersdorf ist durch ein Busnetz mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbunden.
- Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Nürnberg, der etwa 25 Kilometer entfernt ist.



Entfernungen zu anderen Städten:

Erlangen: 10 km  
Nürnberg: 25 km  
Fürth: 30 km  
Bamberg: 45 km

## Sonstige Angaben

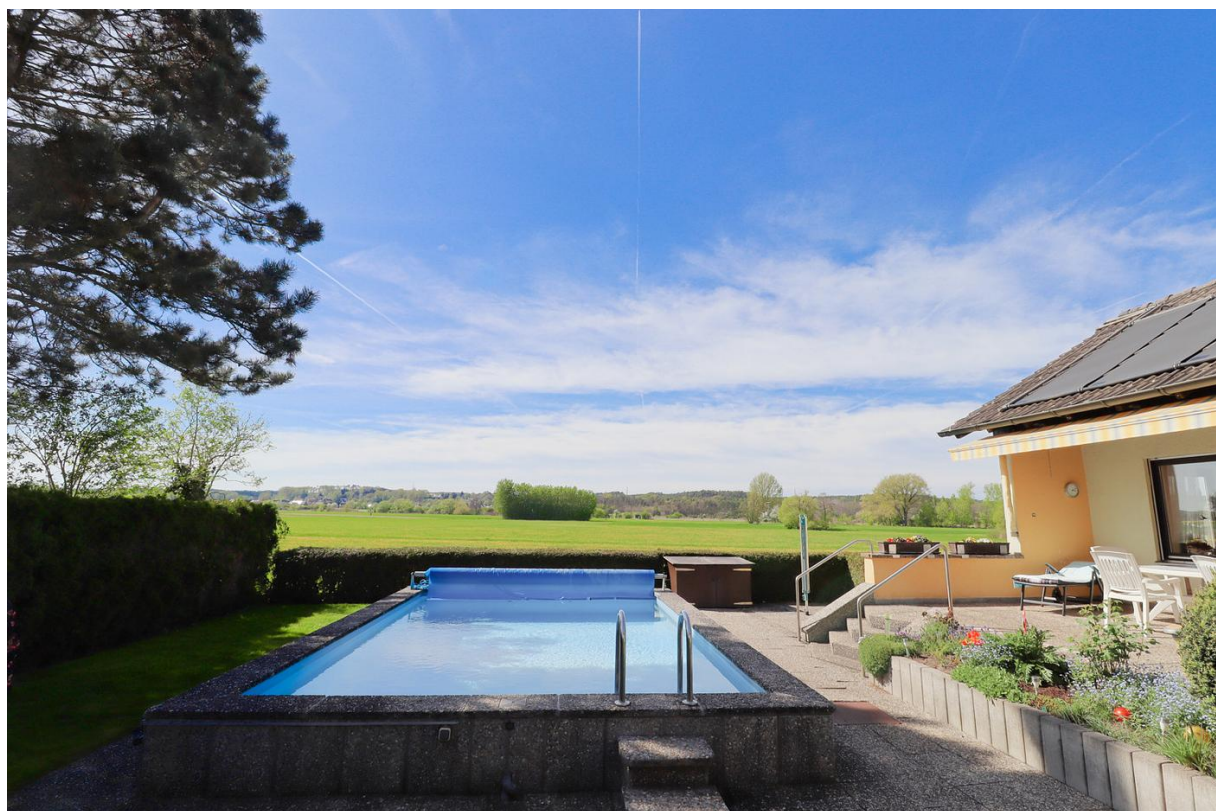
Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.4.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 244.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.













**VP VON POLL IMMOBILIEN**

## 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)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



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



# 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

