



## 91083 Baiersdorf

# Charmantes Reiheneckhaus mit Garten und Potenzial



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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**380.000 €**

Kaufpreis

**96,37 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**289 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Wohnfläche               | 96,37 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche        | 289 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer                   | 3                    |
| Schlafzimmer             | 2                    |
| Badezimmer               | 2                    |
| Terrassen                | 1                    |
| Balkon / Terrassenfläche | 16 m <sup>2</sup>    |
| Gartenfläche             | 113 m <sup>2</sup>   |
| Stellplätze              | 1                    |

### Zustand

|               |                |
|---------------|----------------|
| Baujahr       | 1962           |
| Verkaufstatus | offen          |
| Zustand       | renovierungsbe |

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 380.000 €       |
| Aussen-Courtage | Käuferprovision |

### Energieausweis

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



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

|               |   |
|---------------|---|
| Fliesen       | ✓ |
| Parkett       | ✓ |
| Fertigparkett | ✓ |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## 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

Dieses charmante Reiheneckhaus aus dem Jahr 1962 befindet sich in Baiersdorf-Wellerstadt und bietet auf ca. 96.37 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das ca. 289 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst neben dem Haus auch einen schönen Gartenbereich von ca. 113 m<sup>2</sup> und bietet damit ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien.

Es bietet eine solide Grundlage für die individuelle Gestaltung und Weiterentwicklung. Aufgrund des Baujahres sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen, um die Immobilie zeitgemäß an heutige Wohn- und Energiestandards anzupassen und langfristig aufzuwerten.

Das Haus erstreckt sich über vier Etagen und verfügt über insgesamt drei Zimmer, zwei Schlafzimmer und zwei Bäder. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich mit gemütlicher Essecke, der den Mittelpunkt des Hauses bildet. Die separate Küche sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene. Das Wohnzimmer ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und sorgt so für zusätzlichen Wohnkomfort.

Im Obergeschoss befindet sich aktuell ein Schlafzimmer. Das großzügige Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und verfügt über eine angenehme Fußbodenheizung. Zusätzlich stehen ein separater Bereich mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Vom Schlafzimmer aus gelangt man auf den eigenen Balkon, der einen schönen Platz für eine kleine Auszeit bietet.

Das Dachgeschoss hält einen weiteren großzügigen Raum bereit, der flexibel genutzt werden kann. Je nach Bedarf eignet er sich beispielsweise als zweites Schlafzimmer, Büro, Homeoffice oder Hobbyraum. Ein bereits vorhandenes Waschbecken bietet dabei zusätzlichen Komfort und weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde in verschiedenen Bereichen bereits renoviert und modernisiert. Die Türen wurden erneuert, die Fenster stammen aus dem Jahr 1999 und verfügen über abschließbare Griffe sowie elektrische Jalousien. Die Wetterseite des Hauses wurde 2010 mit Mineralfaserdämmung zusätzlich gedämmt. Auch der Balkon wurde neu gestaltet und mit einem modernen Glasgeländer versehen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen ein Glasfaseranschluss sowie eine Garage mit elektrischem Garagentor. Die vorhandene Niedertemperaturheizung wurde 1987 eingebaut.

Die Immobilie verbindet den Charme eines gewachsenen Hauses mit bereits durchgeführten Modernisierungen und einer flexiblen Raumaufteilung. Besonders die Kombination aus eigenem Garten, zwei Außenbereichen und dem vielseitig nutzbaren Dachgeschoss macht dieses Reiheneckhaus zu einem interessanten Zuhause für Paare, kleine Familien oder alle, die zusätzlichen Raum für individuelle Bedürfnisse suchen.

## 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 Handelsregistrauszugs, 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.





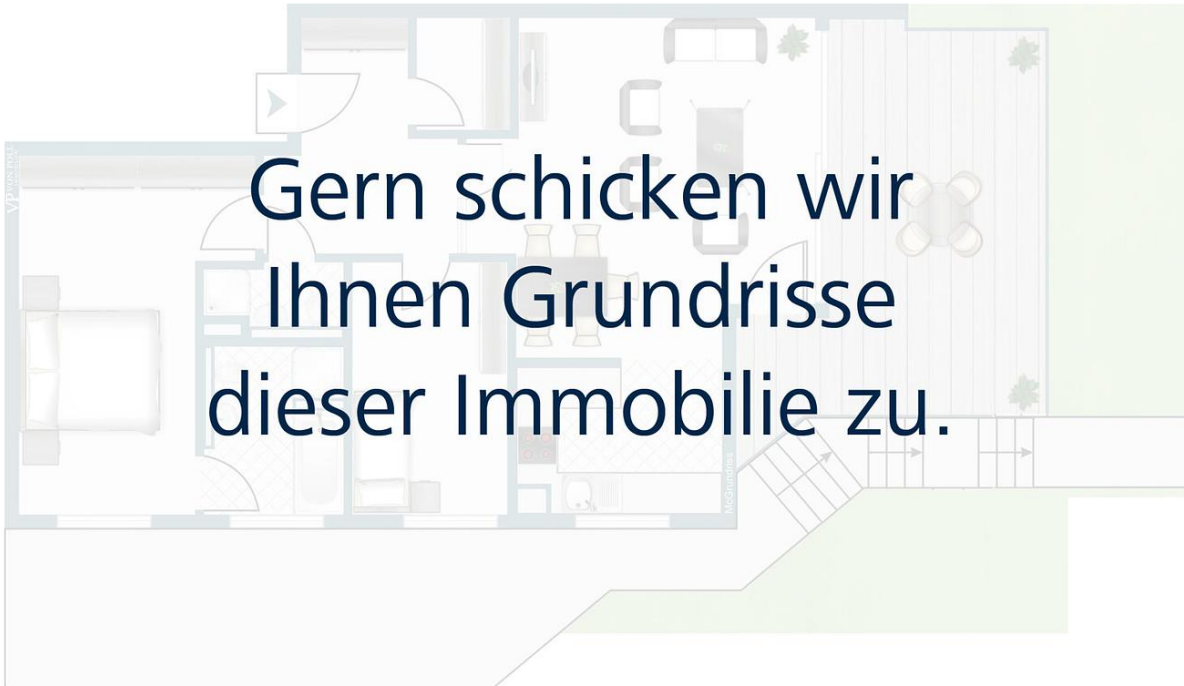








FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



**VON POLL**  
 IMMOBILIEN

## 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](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**

Partner-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)