



## 91083 Baiersdorf

# Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit viel Potenzial in Baiersdorf

OERTER  
IMMOBILIEN



**369.000 €**

Kaufpreis

**212,79 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**419 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Oerter Immobilien e.K.**

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

[info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	212,79 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	419 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1959
letzte Modernisierung	1980
Zustand	sanierungsbedü

### Preise & Kosten

Kaufpreis	369.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

### Energieausweis

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



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
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
- Gesamtwohnfläche ca. 213 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 419 m<sup>2</sup>
- Grundlegend sanierungsbedürftig
- 9 Zimmer auf 3 Geschossen und Keller
- Klare, wiederkehrende Grundrissgestaltung in Erd- und Obergeschoss
- Ausgebautes Dachgeschoss mit separatem WC und Duschbad, zusätzlich Loggia/Balkon
- offen gestaltet Wohnbereich im Dachgeschoss als eigenständige Einheit oder integrierter Wohnbereich nutzbar
- Erd- und Obergeschoss jeweils mit Tageslichtbad (inkl. Duschbadewanne)
- Küchenbereiche auf beiden Ebenen mit vorhandenen Anschlüssen, im Zuge einer Sanierung neu zu gestalten
- Terrasse im Erdgeschoss mit direktem Zugang zum Garten (durch Küche erreichbar)
- Weitläufiger Balkon im 1. Obergeschoss mit zusätzlichem Zugang vom Treppenhaus
- Keller mit separatem Außenzugang sowie internem Zugang über das Treppenhaus
- Werkstatt im Keller mit WC
- 2 Garagen mit zusätzlichem Stauraum enthalten
- Garten mit Grünfläche und Heckenbepflanzung als natürliche Abgrenzung
- Gartenhaus für Geräte- und Lagermöglichkeiten
- Kleiner Teich vorhanden



## Beschreibung

Dieses Zweifamilienhaus aus ca. 1959 bietet ca. 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 419 m<sup>2</sup> großen Grundstück und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder großzügiges Einfamilienhaus.

Das Objekt ist **\*\*komplett sanierungsbedürftig\*\***, was bereits im Kaufpreis berücksichtigt wurde, und bietet somit ideale Voraussetzungen für eine individuelle Neugestaltung.

Auf drei Etagen stehen insgesamt neun Zimmer zur Verfügung. Erd- und Obergeschoss verfügen über klare, nahezu identische Grundrisse mit hellen, gut geschnittenen Räumen. Im 1. Obergeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten Balkon. Eine Terrasse im Erdgeschoss führt direkt in den Garten.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet einen offenen Wohnbereich, Badezimmer, separates WC sowie einen eigenen Balkon.

Der Keller mit Außenzugang, Werkstattoption und zusätzlichen Räumen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Garagen mit Stauraum runden das Angebot ab.

**\*\*Fazit:\*\*** Immobilie mit starker Grundstruktur und großem Entwicklungspotenzial für Käufer mit Sanierungsbereitschaft.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Baiersdorf, einer beliebten Kleinstadt im Einzugsgebiet von Nürnberg und Erlangen. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Baiersdorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte, sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso sind Ärzte, Apotheken sowie weitere medizinische Einrichtungen vor Ort vorhanden.

Für Familien bietet der Standort ein solides Bildungsangebot mit Kindergärten, einer Grundschule sowie weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung, insbesondere in Baiersdorf selbst sowie im benachbarten Erlangen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Ein S-Bahn-Anschluss (Richtung Nürnberg und Bamberg) sowie Busverbindungen sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Über die nahegelegene Autobahn A73 besteht zudem eine sehr gute Verkehrsanbindung für Pendler.

Auch in puncto Freizeit und Erholung überzeugt die Lage. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Sportvereine sowie Naherholungsflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Die Nähe zur Regnitz und zur fränkischen Natur unterstreicht den hohen Wohnwert zusätzlich.

Fazit: Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

## 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](mailto:info@oerter-immobilien.de)

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: [www.oerter-immobilien.de](http://www.oerter-immobilien.de)























