

Baiersdorf – Baiersdorf

Bungalow Baiersdorf: Entspannen am Pool in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 24125031



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 745.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 762 m²

CODICE OGGETTO: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24125031
Superficie netta	ca. 112 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	745.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 109 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune

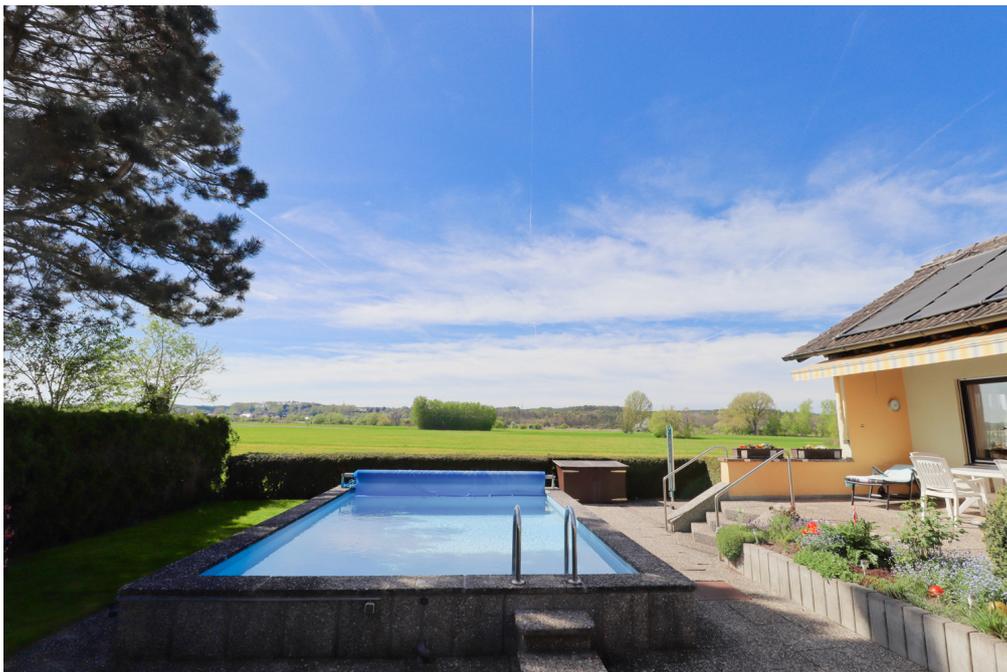
CODICE OGGETTO: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELEKTRO	Consumo energetico	244.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.04.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Elettrico		

CODICE OGGETTO: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

La proprietà



VP 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

CODICE OGGETTO: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | erlangen@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODICE OGGETTO: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Una prima impressione

Entdecken Sie dieses großzügige Haus in einer ruhigen Lage mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Auf einem 762 m² großen Grundstück bietet es Ihnen ein Zuhause mit ca. 112 m² 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!

CODICE OGGETTO: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Tutto sulla posizione

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

CODICE OGGETTO: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 244.00 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24125031 - 91083 Baiersdorf – Baiersdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com