



91083 Baiersdorf

Moderne Maisonette- Wohnung mit Terrasse und Balkon



498.000 €

Kaufpreis

122 m²

Wohnfläche

5,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	122 m²
Zimmer	5,5

Preise & Kosten

Kaufpreis	498.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2011
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	2011
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC	✓
----------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Laminat	✓
---------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Dusche	✓
--------	---

Fenster	✓
---------	---

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---



Beschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um etwas Besonderes -
eine schöne Maisonette- Wohnung mit dem Charakter eines Reihenhauses -

Das Anwesen hat seinen Ursprung in den 1930 er Jahren und wurde im Jahr 2011 komplett modernisiert.
Heute präsentiert sich Ihnen die Wohnung mit angenehmen hellen Räumen und modernem Komfort.
Die Wohnung erstreckt sich über 3 Ebenen mit einer Wohnfläche von ca. 122 m² und folgender Aufteilung:

Erdgeschoss:
Eingangsbereich / Garderobe, Gäste-WC, Diele, Küche, Hauswirtschaftsraum und Wohn- / Essbereich

Obergeschoss:
zwei helles Zimmer, Diele, Tageslichtbad und Balkon

Dachgeschoss:
helles Studio unterteilt in zwei Räume, Diele und Duschbad

Die Ausstattung:
einfach top
angenehm helle Räume
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung und Röllläden
2 Bäder mit hochwertiger Sanitärausstattung
weiße Innentüren und Zargen
dekorative Laminatbodenbeläge in den Wohnräumen
Bodenfliesen in Schieferoptik in der Diele, Küche und Bad
Gasetagenheizung mit Flachheizkörpern und Thermostatventilen
dekorative Sichtbalken im Studio
schöner Balkon

Sie haben die Möglichkeit, zwei KFZ- Außenstellplätze direkt vor dem Anwesen dazu zu erwerben.
Der Kaufpreis für beide KFZ- Außenstellplätze beträgt hierfür jeweils EUR 15.000,00

Lage

idyllisch -
ca. 8 km nördlich von Erlangen -
in Baiersdorf - zentrumsnah -
mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege -
hier finden Sie einfach alles, was man so täglich braucht in unmittelbarer Nähe -
Geschäfte, Kindergarten, Schulen, Praxen etc. können Sie bequem zu Fuß erreichen -
und zur S- Bahn sind es auch nur ein paar Minuten zu Fuß -
über die A 73 erreichen Sie schnell und bequem die Städte Nürnberg, Fürth, Bamberg etc.
zum idyllischen Regnitzgrund sind es ca. 400 m -

Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis mit folgenden Angaben: Gas, 82,8 kWh Endenergiebedarf, 95,6 kWh
Primärenergiebedarf, Anlagentechnik 2010, C



Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt ca. EUR 140,-- inkl. Rücklagenzuführung, Verwaltervergütung etc.

Hinweis: Die Bilder sind Archivaufnahmen von (Ende 2019)









