



91083 Baiersdorf

Historisches Wohnjuwel mit Loggia – moderne Maisonette in besonderem Ambiente



www.limpert-immobilien.de



395.000 €

Kaufpreis

92 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Limpert Immobilien

Julius von Witzleben

Tel.: +49 9131 39006

info@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Loggia	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026-09-01
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Hausgeld	260 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,00% zzgl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1640
----------------	------

Zustand

Baujahr	1640
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------



Beschreibung

In den historischen Mauern eines denkmalgeschützten Hauses aus dem Jahr 1640 erwartet Sie diese liebevoll modernisierte Maisonette-Wohnung, die Geschichte und zeitgemäßen Wohnkomfort auf einzigartige Weise miteinander verbindet. Über zwei Etagen erstrecken sich hier 92 Quadratmeter Wohnfläche, die Ihnen und Ihrer Familie ab September 2026 ein neues Zuhause bieten können.

Die drei Zimmer verteilen sich durchdacht auf die beiden Ebenen, wobei Ihnen zwei Schlafzimmer ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Der warme Parkettboden schafft eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den Charakter dieser besonderen Wohnung. Die offene Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein, während die praktische Speisekammer zusätzlichen Stauraum für Ihre Vorräte bereithält.

Das Badezimmer wurde mit Dusche und Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für natürliches Licht sorgt. Für Gäste steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein Abstellraum bietet Platz für all jene Dinge, die im Alltag benötigt werden, aber nicht ständig im Blickfeld sein müssen.

Die Loggia erweitert Ihren Wohnraum nach draußen und schenkt Ihnen einen Ort, an dem Sie die Jahreszeiten erleben und frische Luft genießen können. Die Zentralheizung mit Gas sorgt in den kühleren Monaten für wohlige Wärme in allen Räumen.

Zu dieser Wohnung gehört ein Außen-Stellplatz, der Ihrem Fahrzeug einen festen Platz bietet. Die Lage im zweiten Obergeschoss eines denkmalgeschützten Altbaus verbindet die Vorzüge eines ruhigen Zuhauses mit dem besonderen Flair eines Gebäudes, das bereits Jahrhunderte überdauert hat. Hier haben Sie die Gelegenheit, Teil dieser Geschichte zu werden und gleichzeitig in einem modernisierten Umfeld zu leben, das keine Wünsche offenlässt.

Lage

Baiersdorf, die charmante Kleinstadt im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt, verzaubert mit ihrer perfekten Mischung aus historischem Flair und modernem Lebensgefühl. Mit etwa 8.000 Einwohnern bietet die idyllische Stadt an der Regnitz alles, was das Herz begehrt: eine liebevoll erhaltene Altstadt, hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Universitätsstadt Erlangen. Baiersdorf vereint dörfliche Gemütlichkeit mit urbaner Erreichbarkeit und ist ein wahrer Geheimtipp für alle, die das Leben in ruhiger Umgebung mit exzellenter Anbindung schätzen.

Diese wundervolle Maisonette befindet sich in einer zentralen und zugleich ruhigen Lage, die keine Wünsche offenlässt. Nur wenige Gehminuten trennen Sie von der historischen Altstadt mit ihren malerischen Fachwerkhäusern und gemütlichen Cafés. Das tägliche Leben gestaltet sich denkbar angenehm, denn Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedene Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Wochenmarkt mit regionalen Produkten lädt zum Bummeln und Genießen ein und bringt fränkische Lebensfreude direkt vor Ihre Haustür.

Familien werden die hervorragende Bildungsinfrastruktur zu schätzen wissen. Kindergärten und Grundschulen sind bequem zu Fuß erreichbar, weiterführende Schulen finden sich sowohl im Ort als auch im etwa fünf Kilometer entfernten Erlangen. Auch Sportbegeisterte kommen auf ihre Kosten: Sportvereine, ein modernes Hallenbad und wunderschöne Naherholungsgebiete entlang der Regnitz laden zu aktiven Freizeitgestaltungen ein.

Die Verkehrsanbindung ist außergewöhnlich komfortabel. Der Bahnhof Baiersdorf liegt nur etwa einen Kilometer entfernt und verbindet Sie im Halbstundentakt mit Erlangen, Nürnberg und Forchheim. Mit dem Auto erreichen Sie die Bundesstraße B470 in wenigen Minuten, die Autobahn



A3 ist in etwa zehn Minuten erreichbar. Erlangen mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangeboten und der renommierten Universität liegt praktisch vor der Haustür, während Nürnberg als Metropolregion in ca. zwanzig Minuten zu erreichen ist.

Die Umgebung verwöhnt mit naturnahen Erholungsmöglichkeiten: Die fränkische Schweiz mit ihren markanten Felsformationen und malerischen Wanderwegen beginnt quasi direkt hinter Baiersdorf. Radfahrer freuen sich über bestens ausgebaute Radwege entlang der Regnitz bis nach Bamberg oder Nü



www.limpert-immobilien.de













LIMPERT
Immobilien

91052 Erlangen, Henkestr. 96
Tel. 09131 - 39006
Fax: 09131 - 39602
Web: www.limpert-immobilien.de
Email: info@limpert-immobilien.de

