



## 91083 Baiersdorf

Haus im Haus...

Moderne Maisonette- Wohnung mit Terrasse und Balkon



**449.000 €**

Kaufpreis

**122 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5,5**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	122 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5

### Energieausweis

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

### Zustand

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓



## 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 m<sup>2</sup> 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 )













