

# Exposé

## Reihenendhaus in Baiersdorf

### Schönes Reiheneckhaus mit EBK in Baiersdorf - von Privat / Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-317771

#### Reihenendhaus

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
C. Buchdrucker

91083 Baiersdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2002	Summe Nebenkosten	250 €
Grundstücksfläche	162,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegtes Reiheneckhaus mit Garten, Terrasse und moderner Ausstattung zur Miete

Ab dem 01.10.2026 steht dieses gut gepflegte, zweistöckige Reiheneckhaus (Erstbezug 2003) zur Vermietung bereit. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Komfort und attraktive Ausstattungsdetails – ideal für alle, die ein Zuhause mit Platz und Wohlfühlcharakter suchen.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, zwei großzügige Badezimmer im Ober- und Dachgeschoss sowie ein separates Gäste-WC. Sämtliche Wohnräume und Flure sind mit einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet.

Der eigene Garten sowie die große Holzterrasse mit elektrischer Sonnenmarkise bieten schöne Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen im Freien. Ein eigener Stellplatz gehört ebenfalls zur Immobilie.

Die im Mietpreis enthaltene Einbauküche fügt sich praktisch in das Wohnkonzept ein.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die geflieste Abstellkammer mit viel Stauraum.

Das Wohnzimmer bietet zudem einen Anschluss für einen Schvedenofen.

Das großzügige Schlafzimmer im Dachgeschoss verfügt über eine Klimaanlage und bietet auch an warmen Tagen angenehme Raumtemperaturen.

Im Keller stehen neben dem Waschraum zwei weitere Räume sowie ein Werkstattraum zur Verfügung. Hier befindet sich außerdem die Gastherme mit Warmwasserspeicher. Eine Warmwasser-Solaranlage auf der Südseite des Daches ergänzt die Ausstattung.

Im Keller befindet sich auch der Anschluß der Glasfaserleitung.

Die Immobilie wurde 2024 renoviert und wartet darauf, ihren neuen Bewohnern ab dem 01.10.2026 ein schönes Zuhause zu bieten.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

## Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Bädern und Küche
- Parkettfußboden im Wohnzimmer und den Kinderzimmern
- Solaranlage (für Warmwassergewinnung)
- Klimaanlage im DG
- Stellplatz auf dem Grundstück
- ein beheizter Kellerraum
- Glasfaseranschluß im Keller
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- Kaminofenanschluss im Wohnzimmer

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Vertrag für Gas und Strom ist vom Mieter selbständig abzuschließen.

## Lage

Die Immobilie in Baiersdorf (OT Wellerstadt) bietet eine attraktive Lage mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Nähe. Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar, und die überregionale Bahnlinie S1 sorgt für eine gute Anbindung an umliegende Städte.

In der Umgebung finden sich Restaurants, Bäckereien, Supermärkte und Arztpraxen, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem sind Grün- und Parkanlagen, ein Physiotherapeut sowie eine Postannahmestelle in kurzer Distanz erreichbar.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Schulen.

Die Städte Erlangen und Forchheim sind schnell erreichbar, und die Autobahn A73 ermöglicht eine zügige Anreise zu weiteren Fernzielen. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,86 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnen

# Exposé - Galerie



Eingangshalle



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 2

# Exposé - Galerie



Arbeiten / Gast



Bad OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Eltern DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Terrasse

# Exposé - Galerie



Eingang / Stellplatz

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



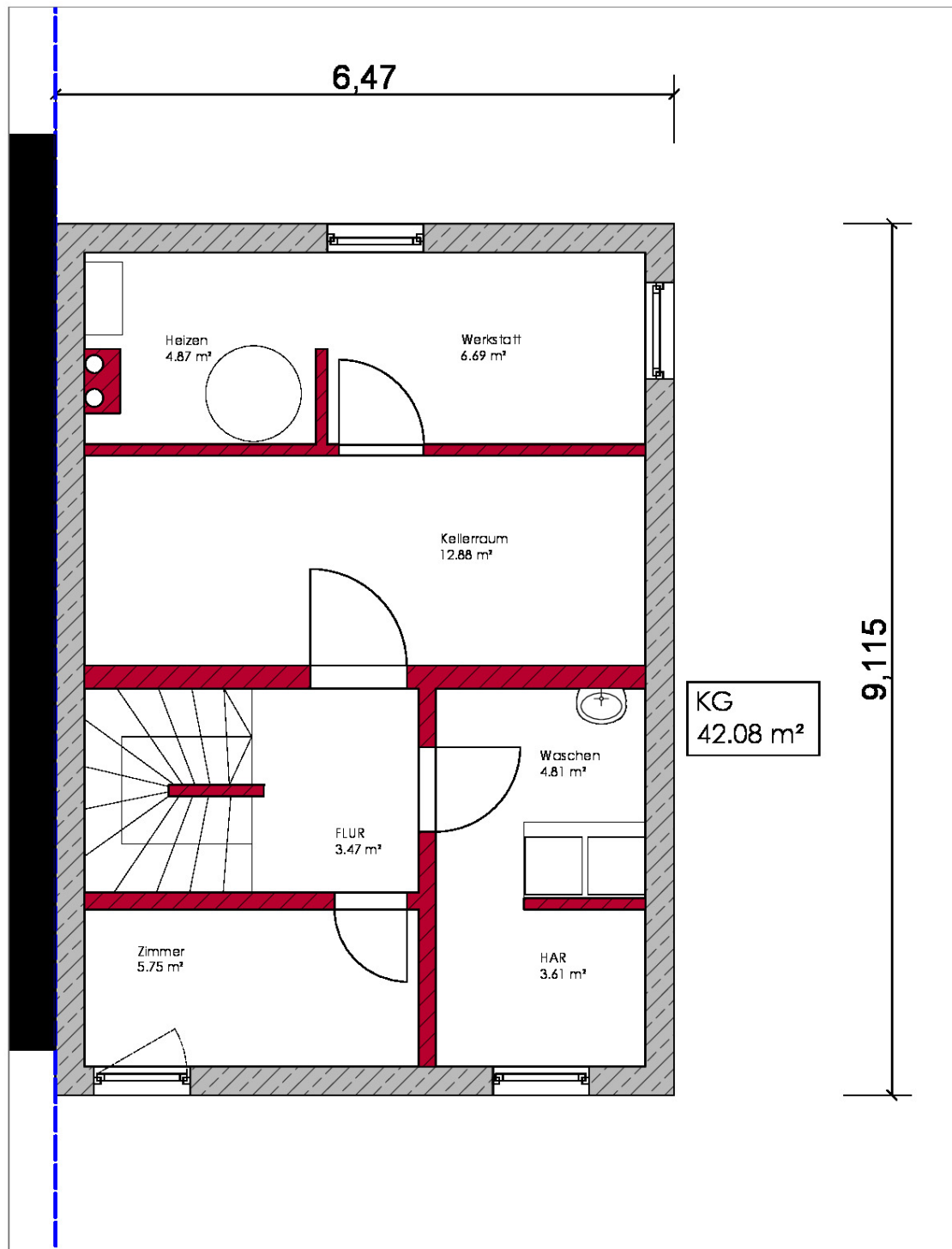
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

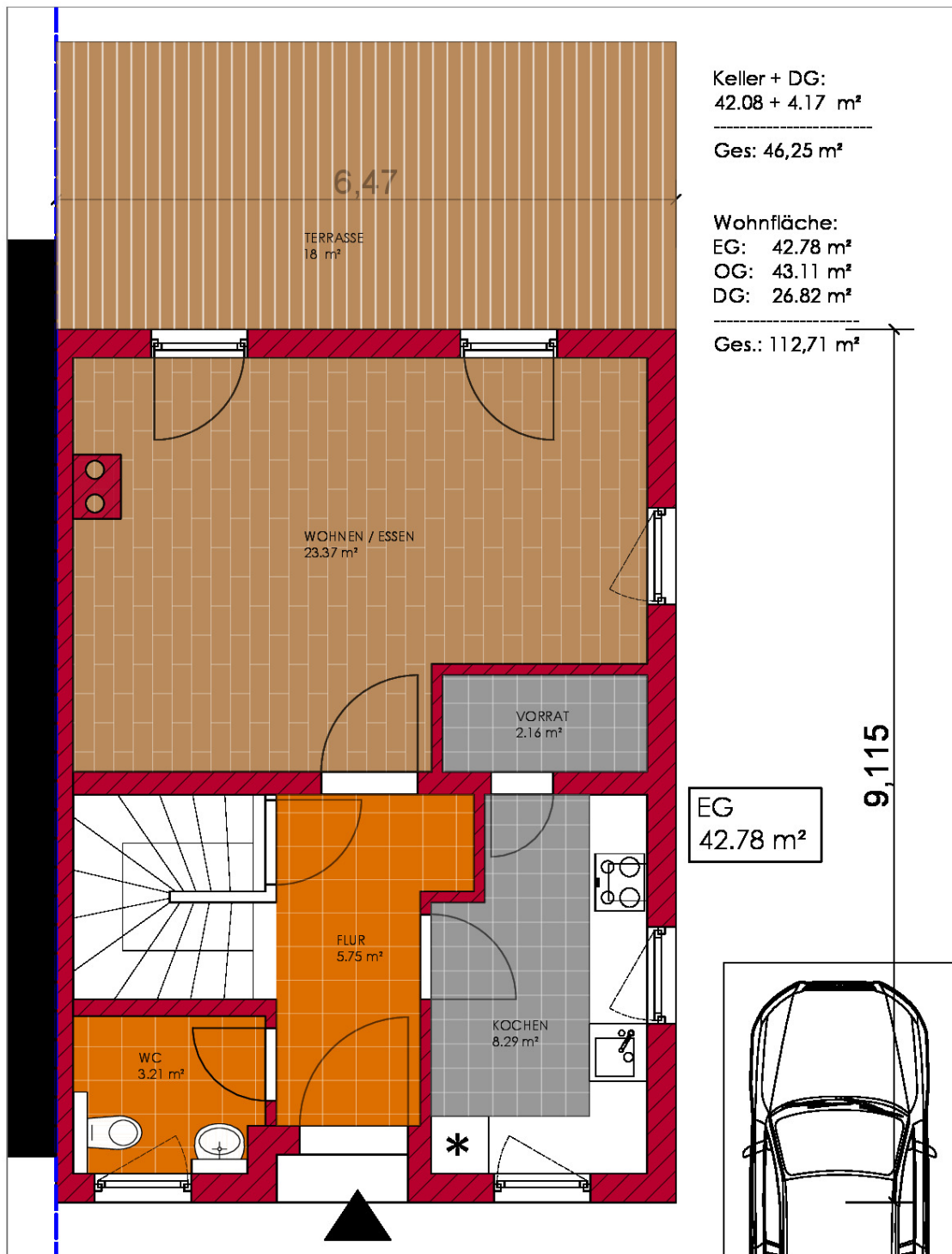


Dachgeschoss

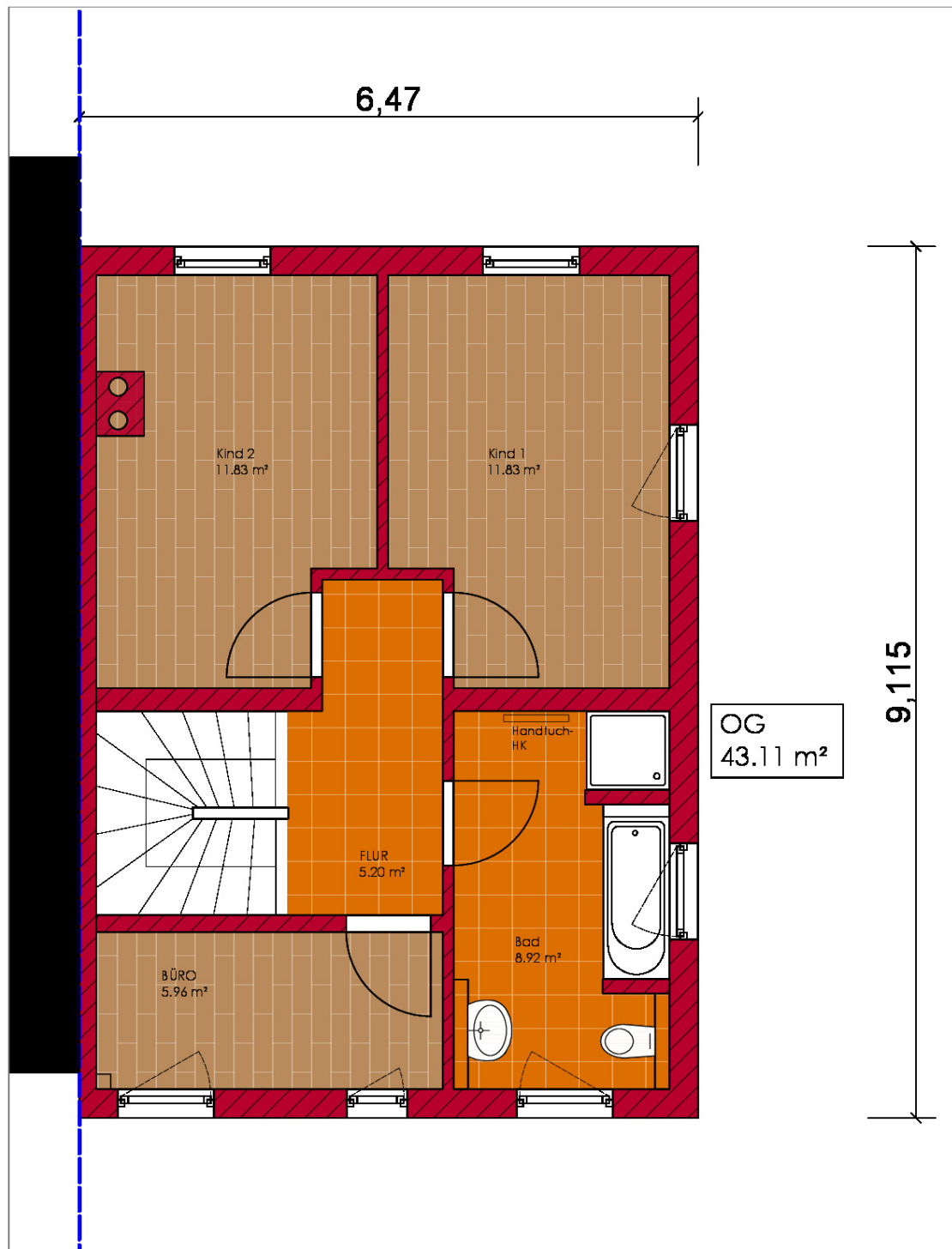
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

