



91325 Adelsdorf

RESERVIERT - Großzügiges Haus mit zwei Wohneinheiten, Pool und Weitblick in Adelsdorf-Neuhaus

OERTER
IMMOBILIEN



839.000 €

Kaufpreis

295 m²

Wohnfläche

672 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	295 m²
Nutzfläche	30 m²
Grundstücksfläche	672 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

Zustand

Baujahr	1995
letzte Modernisierung	2001
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	839.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.05.2024
gültig bis	23.05.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1995
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	69.6



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- * Ca. 295 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- * Perfekt für große Familien oder Mehrgenerationenwohnen
- * Drei Küchen und drei Bäder
- * Wohnlich nutzbarer Bereich im Untergeschoss
- * Pool, Outdoor-Küche und großzügige Terrasse
- * Garten mit unverbaubarem Feldblick
- * Kamin im Erd- und Dachgeschoss
- * Ausgebauter Spitzboden
- * Garage mit Wallbox und zwei Stellplätze
- * Energieeffizienzklasse B
- * PV Anlage von Enpal zur Vertragsübernahme
- * Fernwärmeanschluss möglich



Beschreibung

Viel Platz für die große Familie – ideal auch zum Mehrgenerationenwohnen**

Dieses großzügige Zweifamilienhaus im Adelsdorfer Ortsteil Neuhaus bietet mit rund **295 m² Wohnfläche** außergewöhnlich viel Raum für Familien, mehrere Generationen und individuelle Wohnkonzepte.

Dank der zwei selbstständigen Wohneinheiten eignet sich die Immobilie hervorragend für das Zusammenleben von Eltern, Kindern und Großeltern unter einem Dach. Jede Generation kann ihren eigenen Wohnbereich nutzen und gleichzeitig von der Nähe der Familie profitieren. Ebenso bietet sich das Haus für eine große Familie mit hohem Platzbedarf oder für die Kombination aus Eigennutzung, Arbeiten und Vermietung an. Platz für Gäste ist ebenfalls in der zusätzlichen Einheit im UG vorhanden.

Die großzügig geschnittenen Wohnbereiche verteilen sich über mehrere Ebenen und schaffen viel Freiraum für gemeinsames Familienleben, persönliche Rückzugsmöglichkeiten, Homeoffice, Gäste oder Hobbys. Zwei Küchen und zwei Bäder unterstreichen die flexible Nutzung des Hauses. Zusätzliche wohnlich nutzbare Flächen im Untergeschoss sowie ein ausgebauter Spitzboden erweitern das Platzangebot.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten mit freiem Blick über die angrenzenden Felder. Hier finden Kinder viel Platz zum Spielen, während Erwachsene entspannte Stunden im Grünen genießen können. Der fest installierte Pool und die überdachte Outdoor-Küche machen den Außenbereich zu einem idealen Treffpunkt für die ganze Familie, gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Sommerabende.

Auch technisch und funktional überzeugt die Immobilie: Eine Garage mit Wallbox ermöglicht komfortables Laden eines Elektrofahrzeugs. Zudem ist eine Photovoltaikanlage von Enpal vorhanden. Ein zukünftiger Anschluss an das Fernwärmenetz ist grundsätzlich vorgesehen beziehungsweise möglich.

wichtigsten Vorteile auf einen Blick:

- * rund 295 m² Wohnfläche
- * zwei selbstständige Wohneinheiten + Keller ausgebaut mit Küche und Bad extra
- * ideal für große Familien und Mehrgenerationenwohnen
- * zwei Küchen und zwei Bäder + Einheit im UG
- * zusätzliche Räume und wohnlich nutzbare Flächen im Untergeschoss
- * ausgebauter Spitzboden
- * großzügiger Garten mit Blick über die Felder
- * fest installierter Pool
- * überdachte Outdoor-Küche
- * Garage mit Wallbox
- * Photovoltaikanlage von Enpal
- * vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Vermietung

Dieses besondere Haus verbindet großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und hohe Lebensqualität. Es bietet den passenden Rahmen für Familien, die gemeinsam leben und dennoch eigenständige Wohnbereiche nutzen möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dem außergewöhnlichen Platzangebot und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Die Formulierungen zum Fernwärmeanschluss und zum freien beziehungsweise unverbaubaren Blick sollten vor Veröffentlichung anhand der tatsächlichen und rechtlich gesicherten Gegebenheiten



überprüft werden.

Lage

Die Immobilie liegt im Adelsdorfer Ortsteil Neuhaus in angenehmer Feldrandlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich im nahen Umfeld. Über die B470 und die A3 erreichen Sie Erlangen, Herzogenaurach, Forchheim, Nürnberg und Bamberg in kurzer Zeit. Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge einer naturnahen Umgebung mit Wäldern, Feldern und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an info@oerter-immobilien.de

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de



































