

Adelsdorf

# Zwischen Pool-Glow und Koppel-Glück

Objektnummer: 26125015

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 304 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.630 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26125015	Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnfläche	ca. 304 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1994	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	113.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.12.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09131 - 82 89 00 0**

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen  
erlangen@von-poll.com | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

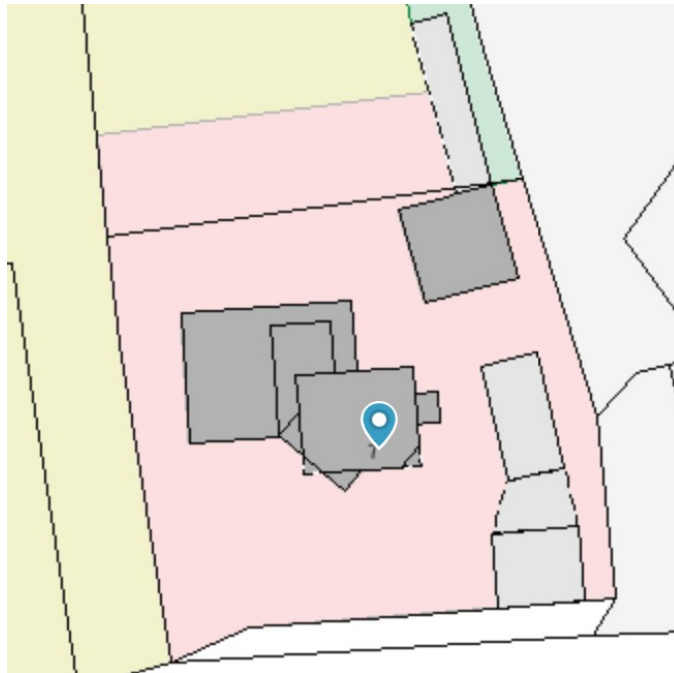


Finanzierung  
berechnen



**Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses besondere Anwesen ist ein wahres Raumwunder und bietet eine Lebensqualität, die weit über das Gewöhnliche hinausgeht. Hier verbinden sich exklusive Highlights mit der Freiheit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu vollenden. Wer das Besondere sucht und den Charme individueller Gestaltungsmöglichkeiten zu schätzen weiß, findet hier die perfekte Leinwand für sein ganz persönliches Lebensprojekt.

Das Haus besticht durch eine offene Architektur, die viel Platz für familiäres Miteinander und individuelle Rückzugsorte lässt. Die solide Substanz und die großzügige Aufteilung bieten die ideale Basis, um moderne Wohnästhetik mit Ihren eigenen Ideen zu vereinen. Verleihen Sie den Details Ihren ganz persönlichen Schliff und verwandeln Sie dieses Haus in ein exklusives Unikat.

Ein absolutes Juwel ist der hochwertige Anbau aus dem Jahr 2018. Hier erwartet Sie purer Luxus: Ein großzügiger Indoorpool-Bereich bringt Urlaubsfeeling direkt in die eigenen vier Wände und lädt zum täglichen Entspannen ein. Ergänzt wird dieser Bereich durch zusätzlichen, modernen Wohnraum.

Ein weiteres Highlight auf dem Anwesen ist die imposante Mehrzweckhalle, die das Herz jedes Visionärs höherschlagen lässt. Durch ihre beeindruckende Größe und die solide Bauweise bietet sie Raum für Möglichkeiten, die man selten findet. Ob als repräsentative Unterbringung für eine Fahrzeugsammlung oder als weitläufiges Atelier – hier findet jede Leidenschaft ihren Platz.

Besonders für Tierfreunde eröffnet dieses Gebäude ungeahnte Chancen: Die Halle eignet sich hervorragend für die Einrichtung moderner Stallungen oder als geschützter Unterstand. In Kombination mit den direkt angrenzenden Pachtflächen

schaffen Sie hier ein erstklassiges Domizil für Ihre Pferde, das kurze Wege und optimale Haltungsbedingungen perfekt vereint.

Das Grundstück selbst ist wunderbar pflegeleicht angelegt, sodass Sie mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens haben. Die einmalige Option, mehrere Hektar Land unkompliziert dazuzupachten, macht dieses Angebot zu einer Rarität. Genießen Sie das Privileg, Ihre Tiere direkt in Sichtweite auf weitläufigen Wiesen zu wissen und die volle Freiheit dieser idyllischen Lage auszukosten.

Ein Anwesen für Menschen, die das Besondere lieben – mit modernem Wellness-Anbau, einer Halle für Macher und so viel Land, wie Ihre Träume brauchen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir gerne zur Verfügung. Die im Exposé dargestellten Bilder wurden teilweise mithilfe von KI optimiert.

**Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf**

## Ausstattung und Details

- ca. 304 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Offenes Raumkonzept mit fließenden Übergängen zu Terrasse und Garten
- Drei Kamine
- Einbauküche
- Whirlpool-Badewanne
- Böden aus Parkett und Feinsteinzeug
- Wellnessbereich mit integrierter Schwimmhalle
- Saunaraum und Dusche
- Ausgebauter Dachboden als Studio
- Dachterrasse
- Photovoltaikanlage
- Luft-Wärmepumpe für Poolbeheizung
- Zusätzliche Ölheizung mit Niedertemperaturkessel
- Großzügige Hofeinfahrt
- Große Doppelgarage
- Angrenzender Carport
- Großes Werkstatthaus
- Halle / Stallgebäude auf dem Grundstück
- Geeignet für Tierhaltung, auch Pferdehaltung
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Hobby

**Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und familienfreundlichen Wohnlage im Gemeindegebiet von Adelsdorf. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, kurzen Wegen und einer ruhigen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule sind vor Ort vorhanden und bequem erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und Städten und sind gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind ebenfalls in kurzer Distanz verfügbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse der A3 und A73 sind die Metropolregion Nürnberg sowie die Städte Erlangen, Forchheim und Bamberg schnell erreichbar. Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 30–35 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine sehr gute nationale und internationale Anbindung.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Busverbindungen ermöglichen eine bequeme Anbindung an die umliegenden Orte sowie an die regionalen Bahnverbindungen. Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und sehr guter Erreichbarkeit urbaner Zentren macht diese Lage besonders attraktiv.

**Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26125015 - 91325 Adelsdorf**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)