

Adelsdorf

# Einfamilienhaus mit Pool und zusätzlicher Halle auf großzügigem Grundstück

CODE DU BIEN: 26125015

360°-Rundgang

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

PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 304 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.630 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26125015
Surface habitable	ca. 304 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1994
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	1.100.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	113.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.12.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – 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)

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)

CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



**CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf**

## Une première impression

Exklusives Anwesen mit großzügigem Raumkonzept, Wellnessbereich und vielseitig nutzbarem Nebengebäude.

Es verbindet großzügiges Wohnen mit einer hochwertigen, funktionalen Ausstattung und moderner Energietechnik. Das ursprünglich errichtete Wohnhaus wurde 2018 durch einen Anbau erweitert und in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. So ergibt sich ein stimmiges Gesamtbild mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Zusätzlich verfügt diese Ebene über ein großes, separates Wohnzimmer mit bodentiefenisterelementen und Blick ins Freie. Die Küche ist funktional integriert. Das Raumangebot wird durch ein Kaminzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Gäste-Bad sowie praktische Nebenräume ergänzt. Der integrierte Wellnessbereich mit Schwimmhalle ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere Schlaf- und Kinderzimmer, ein Badezimmer und eine große Dachterrasse.

Der ausgebauten Dachboden wird derzeit als offenes Studio mit zwei Bereichen genutzt und lässt sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum gestalten.

Im Untergeschoss befinden sich neben Technik- und Lagerräumen ein Saunaraum mit Dusche und ein weiterer Hobbyraum.

Ein zukunftsorientiertes Energiekonzept mit Photovoltaikanlage bildet die Grundlage der Energieversorgung. Ergänzend sorgt eine Ölheizung mit Niedertemperaturkessel für eine zuverlässige Wärmebereitstellung. Für zusätzlichen Komfort verfügt der Pool über eine eigene Luftwärmepumpe zur Beheizung.

Das Grundstück verfügt über eine großzügige Hofeinfahrt und eine ca. 50 m<sup>2</sup> große Doppelgarage mit elektrischem Tor. Über der Garage befindet sich ein begehbare Boden mit 26 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche. Unmittelbar angrenzend befinden sich eine Carportfläche sowie ein separates Werkstatthaus, ausgestattet mit elektrischem Tor und begehbarem Dachboden.

Zusätzlich steht eine ca. 73 m<sup>2</sup> große Halle zur Verfügung, die sich auch als Stallgebäude nutzen lässt. Ein großes Schiebetor ermöglicht eine einfache Erschließung. Der begehbare Dachboden bietet weitere Nutzfläche. Die Halle eignet sich unter anderem für die Tierhaltung sowie für die Nutzung als Lager- oder Werkstatt.

Optional kann eine direkt angrenzende Landfläche von ca. 3 Hektar gepachtet werden. Auf dieser Fläche befindet sich zusätzlich eine Scheune. Durch diese Erweiterung ergeben sich weitere Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere für die Tierhaltung oder für landbezogene Hobbys.

Das Anwesen bietet umfangreiche Flächenreserven und flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich für Eigennutzer, Selbstständige oder Käufer mit erweitertem Platzbedarf.

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

CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26125015 - 91325 Adelsdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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