

Adelsdorf

## Wohnen wie im Bungalow - nur besser.

**CODE DU BIEN: 26125082**



**PRIX D'ACHAT: 720.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 191,91 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.035 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26125082 - 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: 26125082 - 91325 Adelsdorf**

## En un coup d'œil

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26125082</b>        |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 191,91 m²</b>   |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b> |
| <b>Pièces</b>                 | <b>4</b>               |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>2</b>               |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>               |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1981</b>            |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Garage</b>      |

|                                     |                                                                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>720.000 EUR</b>                                                                 |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>                                                         |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>          |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2003</b>                                                                        |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Excellent Etat</b>                                                              |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>Composants préfabriqués</b>                                                     |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 100 m²</b>                                                                  |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b> |

**CODE DU BIEN: 26125082 - 91325 Adelsdorf**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 02.07.2036           |
| Source d'alimentation                            | Combustible liquide  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 76.70 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                      | C                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1981                                     |

**CODE DU BIEN: 26125082 - 91325 Adelsdorf**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26125082 - 91325 Adelsdorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26125082 - 91325 Adelsdorf**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26125082 - 91325 Adelsdorf**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26125082 - 91325 Adelsdorf

## La propriété



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: 26125082 - 91325 Adelsdorf

## La propriété



**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)



**VON POLL FINANCE**

### 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



**CODE DU BIEN: 26125082 - 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.: 09191 - 69 84 74 0**

Partner-Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim  
[forchheim@von-poll.com](mailto:forchheim@von-poll.com) | [www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)



**CODE DU BIEN: 26125082 - 91325 Adelsdorf**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1981 vereint zeitlosen Wohnkomfort mit einer durchdachten Architektur und zahlreichen hochwertigen Modernisierungen. Das Fertighaus wurde nach den Plänen eines Architekten hochwertig umgebaut und bietet ein harmonisches Wohnkonzept, das sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpasst.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine freundliche Atmosphäre. Eine stilvolle Glasfront eröffnet den Blick in den großzügigen Wohn- und Essbereich und sorgt schon im Eingangsbereich für ein offenes und einladendes Raumgefühl. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen gemeinsam mit dem nach Südwesten ausgerichteten Wintergarten helle, lichtdurchflutete Räume, in denen man sich sofort wohlfühlt. Der Wintergarten verbindet den Wohnbereich auf harmonische Weise mit dem Garten und lädt zu jeder Jahreszeit zum Entspannen ein.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der gemütliche Kachelofen mit integrierter Sitzbank. Er bildet das Herzstück des Wohnbereichs und schafft besonders an kühleren Tagen eine behagliche Atmosphäre. Hochwertiger Echtholzboden im Erdgeschoss unterstreicht den warmen und wohnlichen Charakter des Hauses. Die funktionale Einbauküche aus dem Jahr 2003 bietet kurze Wege zum Essbereich und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Ein praktischer Einbauschränk im Flur sorgt zusätzlich für Ordnung und Stauraum.

Ein großer Pluspunkt ist die durchdachte Raumaufteilung. Das tägliche Wohnen lässt sich komfortabel auf einer Ebene im Erdgeschoss gestalten – ideal für alle, die barrierearmes Wohnen schätzen oder bereits heute an morgen denken. Die offene Galerie im Obergeschoss eignet sich hervorragend als Homeoffice, Lesecke oder Gästezimmer. Im massiv ausgeführten, voll unterkellerten Untergeschoss steht zusätzlich ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung, der sich individuell als Fitnessraum, Werkstatt oder Kreativbereich nutzen lässt. Der isolierte Kellerboden sorgt dabei für ein angenehmes Raumklima und erweitert die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Jahr 2011 wurden die Fensterschächte beider Hobbyräume zu normalen Fenstern umgebaut, wodurch die Räume deutlich mehr Tageslicht erhalten.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer, darunter ein helles Tageslichtbad mit Fenster, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Auch technisch wurde die Immobilie kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Die

Heizungs- und Lüftungsanlage wurde im Jahr 2000 installiert und sorgt gemeinsam mit der Zentralheizung für ein angenehmes Wohnklima. Die bodentiefen Fenster wurden 2003 erneuert und verfügen durchgehend über elektrische Jalousien. Im Jahr 2024 erhielt das Haus einen neuen Fassadenanstrich, der das gepflegte Erscheinungsbild zusätzlich unterstreicht und gleichzeitig zur Energieeffizienz beiträgt.

Der liebevoll angelegte Garten aus dem Jahr 2003 bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen. Eine automatische Beregnungsanlage, eine 5.000-Liter-Zisterne sowie ein praktisches Gerätehaus sorgen für eine komfortable und nachhaltige Gartenpflege. Ein weiterer Pluspunkt ist der laufende Glasfaserausbau. Der Glasfaseranschluss wird bis an die Straße verlegt. Bei Bedarf kann der künftige Eigentümer den Anschluss an das Haus anschließend selbst beauftragen.

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihren hervorragenden Pflegezustand und die zahlreichen Modernisierungen, sondern vor allem durch ihr besonderes Wohngefühl. Helle Räume, eine durchdachte Architektur, flexible Nutzungsmöglichkeiten und viele liebevolle Details machen dieses Haus zu einem Ort, an dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt. Gerne laden wir Sie ein, diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

**CODE DU BIEN: 26125082 - 91325 Adelsdorf**

## Détails des commodités

- Das Fertighaus der Firma Achenbach wurde im Rahmen eines hochwertigen Umbaus 2003 nach den Plänen eines Architekturbüros umfassend modernisiert und aufgewertet.
- Massiv ausgeführter Keller mit isoliertem Kellerboden
- Voll unterkellert
- Fassade 2024 erneuert
- Kellerfenster 2011
- Elektrische Jalousien
- Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Wohnräume
- Wintergarten in Süd-/West-Ausrichtung
- Echtholzboden im Erdgeschoss
- Gemütlicher Kachelofen mit integrierter Sitzgelegenheit
- Einbauküche aus dem Jahr 2003
- Praktischer Einbauschränk im Flur
- Tageslichtbad mit Fenster
- Heizungsanlage aus dem Jahr 2000 mit Lüftungsanlage
- Liebevoll angelegter Garten (2003)
- Automatische Beregnungsanlage
- 5.000-Liter-Zisterne zur Gartenbewässerung
- Gerätehaus im Garten
- Die Glasfaserleitung wird bis zur Straße verlegt. Der Anschluss des Hauses kann anschließend bei Bedarf vom künftigen Eigentümer beauftragt werden.



**CODE DU BIEN: 26125082 - 91325 Adelsdorf**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet von Adelsdorf. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Autobahn A3 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Erlangen, Nürnberg, Bamberg und Würzburg. Ergänzend sorgen Busverbindungen für eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an den öffentlichen Nahverkehr. Auch Rad- und Fußwege sind gut ausgebaut und unterstützen eine komfortable Mobilität im Alltag.

**CODE DU BIEN: 26125082 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 26125082 - 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)**