

Adelsdorf

Einfamilienhaus mit Pool und zusätzlicher Halle auf großzügigem Grundstück

Número da propriedade: 26125015



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 304 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.630 m²

Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

Numa vista geral

| | |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade | 26125015 |
| Área | ca. 304 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 7 |
| Quartos | 4 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1994 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 2 x Garagem |

| | |
|-----------------------------|---|
| Preço de compra | 1.100.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2023 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

Dados energéticos

| | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético | Consumo energético final |
| Fonte de Energia | Óleo | Procura final de energia | 113.30 kWh/m²a |
| Certificado Energético válido até | 30.12.2035 | Classificação energética | D |
| Aquecimento | Bomba de calor ar-água | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1994 |

Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

O imóvel



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 | www.von-poll.com/erlangen

Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

O imóvel



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

O imóvel



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

Uma primeira impressão

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 m² große Doppelgarage mit elektrischem Tor. Über der Garage befindet sich ein begehbare Boden mit 26 m² zusätzlicher Nutzfläche. Unmittelbar angrenzend befinden sich eine Carportfläche sowie ein separates Werkstatthaus, ausgestattet mit elektrischem Tor und begehbarem Dachboden.

Zusätzlich steht eine ca. 73 m² 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.

Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

Detalhes do equipamento

- ca. 304 m² 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

Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26125015 - 91325 Adelsdorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com