



91325 Adelsdorf

Platz für Familie, Generationen und individuelle Wohnkonzepte - Zweifamilienhaus gepflegt & ruhig

OERTER
IMMOBILIEN



839.000 €

Kaufpreis

294 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	294 m ²
Grundstücksfläche	672 m ²
Zimmer	7
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.11.2026
--------------	------------

Preise & Kosten

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

Energieausweis

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



Zustand

Baujahr	1995
letzte Modernisierung	2001
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

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

Platz für Familie, Generationen und individuelle Wohnkonzepte

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Adelsdorfer Ortsteil Neuhaus bietet Ihnen auf rund 295 m² Wohnfläche außergewöhnlich viel Raum für Ihre Zukunft.

Ob Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Besondere Highlights sind der großzügige Garten mit unverbaubarem Blick über die angrenzenden Felder, der fest installierte Pool, die überdachte Outdoor-Küche sowie die großzügigen Wohnbereiche auf mehreren Ebenen.

Zwei Küchen, zwei Bäder, beides nochmals im Untergeschoss ein ausgebauter Spitzboden, wohnlich nutzbare Flächen im Untergeschoss sowie die Garage mit Wallbox machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die Platz, Flexibilität und Lebensqualität suchen. Die Immobilie kann auch zukünftig an die Fernwärme angeschlossen werden und verfügt über eine PV Anlage von Enpal.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Hauses.

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



































