



## 91325 Adelsdorf

# Ein Zuhause zum Ankommen und Bleiben



**555.000 €**

Kaufpreis

**137 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**164 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
 (Immobilienfachwirt (IHK) ,  
 Geprüfter freier Sachverständiger  
 für Immobilienbewertung  
 (PersCert))



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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	137 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	164 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	13 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	2019
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	555.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.06.2036
Baujahr (Haus)	2019
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	75.90



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Fertigparkett	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

2 Außenstellplätze zzgl. 30.000



## Beschreibung

Dieses moderne Reihenhaus verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit einem Wohnumfeld, in dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Bodentiefe Fenster durchfluten das Haus mit viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Küche, ein Gäste-WC sowie die freundliche Atmosphäre schaffen ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein separates Zimmer mit bodentiefen Fenstern, das sich ideal als Ankleidebereich oder flexibel als weiteres Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt, ein Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche.

Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um ein weiteres Zimmer mit eigenem Bad und eignet sich ebenfalls hervorragend als Gästezimmer, Homeoffice oder privater Rückzugsort.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Hobbyraum mit Tageslichtfenster, der vielseitig nutzbar ist – ob als Büro, Fitnessraum oder für individuelle Hobbys. Zusätzlichen Komfort bieten Fernsehanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen.

Besonders hervorzuheben ist die lebendige Nachbarschaft mit ihrem familiären Miteinander. Hier finden Kinder schnell Anschluss und Nachbarn begegnen sich noch persönlich – ein Umfeld, das heute selten geworden ist.

Die hochwertige Einbauküche mit Siemens-Markenelektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten. Zwei Außenstellplätze können für insgesamt 30.000 € zusätzlich erworben werden.

Ein Zuhause für alle, die modernes Wohnen, Lebensqualität und eine angenehme Nachbarschaft miteinander verbinden möchten.

## Lage

### Lage & Verkehrsanbindung

Das Wohngebiet am Reuthsee befindet sich in attraktiver Ortsrandlage von Adelsdorf und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von Grünflächen, Spazier- und Radwegen sowie dem namensgebenden Reutsee, der für eine hohe Wohn- und Freizeitqualität sorgt. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar.

Die Gemeinde Adelsdorf liegt verkehrsgünstig zwischen den Wirtschaftszentren Erlangen, Forchheim und Bamberg. Über die nahegelegene Autobahn A3 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Nürnberg und Würzburg. Auch die Bundesstraße B470 ist in kurzer Zeit erreichbar und sorgt für eine gute regionale Anbindung.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und ermöglicht eine bequeme Anbindung an die umliegenden Orte.

Die Kombination aus naturnahem Wohnumfeld, familienfreundlicher Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und



alle, die ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen verbinden möchten.

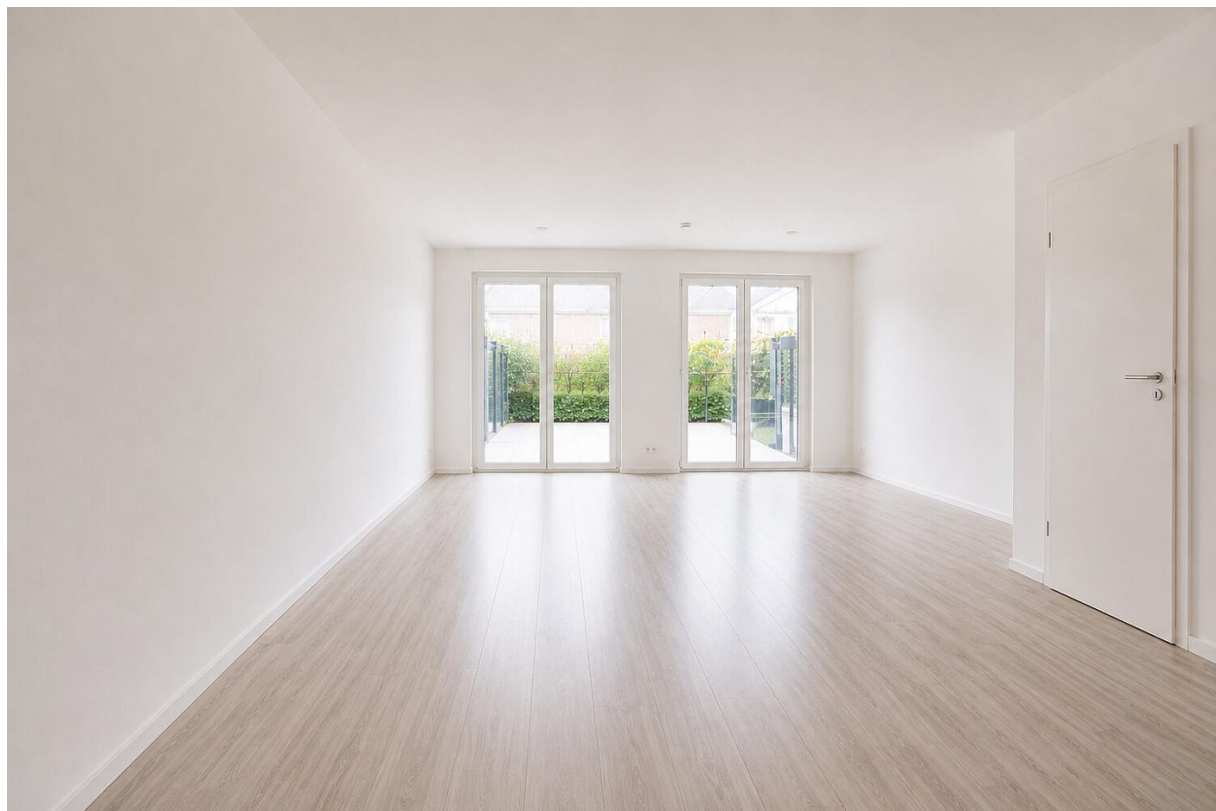
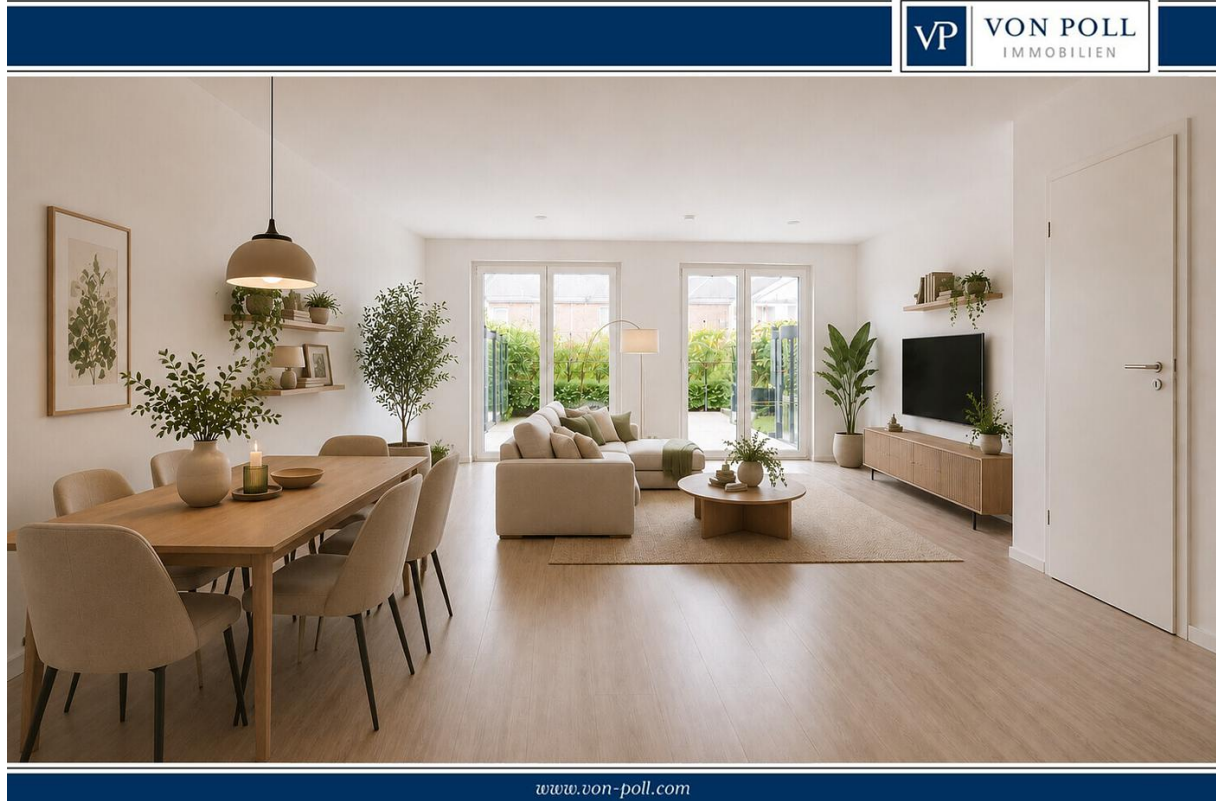
## Sonstige Angaben

**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.















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)



## 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**

Selbstständiger 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)



**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)



# 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

