



## 91325 Adelsdorf

# RESERVIERT - Großzügiges Haus mit zwei Wohneinheiten, Pool und Weitblick in Adelsdorf-Neuhaus

OERTER  
IMMOBILIEN



**839.000 €**

Kaufpreis

**295 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](mailto:info@oerter-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Wohnfläche          | 295 m² |
| Nutzfläche          | 30 m²  |
| Grundstücksfläche   | 672 m² |
| Zimmer              | 7      |
| Schlafzimmer        | 3      |
| Badezimmer          | 3      |
| Balkone / Terrassen | 1      |
| Stellplätze         | 3      |

### Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1995     |
| letzte Modernisierung | 2001     |
| Zustand               | gepflegt |

### Preise & Kosten

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

### Energieausweis

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



## 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 m<sup>2</sup> 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

Viel Platz für die große Familie – ideal auch zum Mehrgenerationenwohnen\*\*

Dieses großzügige Zweifamilienhaus im Adelsdorfer Ortsteil Neuhaus bietet mit rund \*\*295 m<sup>2</sup> Wohnfläche\*\* außergewöhnlich viel Raum für Familien, mehrere Generationen und individuelle Wohnkonzepte.

Dank der zwei selbstständigen Wohneinheiten eignet sich die Immobilie hervorragend für das Zusammenleben von Eltern, Kindern und Großeltern unter einem Dach. Jede Generation kann ihren eigenen Wohnbereich nutzen und gleichzeitig von der Nähe der Familie profitieren. Ebenso bietet sich das Haus für eine große Familie mit hohem Platzbedarf oder für die Kombination aus Eigennutzung, Arbeiten und Vermietung an. Platz für Gäste ist ebenfalls in der zusätzlichen Einheit im UG vorhanden.

Die großzügig geschnittenen Wohnbereiche verteilen sich über mehrere Ebenen und schaffen viel Freiraum für gemeinsames Familienleben, persönliche Rückzugsmöglichkeiten, Homeoffice, Gäste oder Hobbys. Zwei Küchen und zwei Bäder unterstreichen die flexible Nutzung des Hauses. Zusätzliche wohnlich nutzbare Flächen im Untergeschoss sowie ein ausgebauter Spitzboden erweitern das Platzangebot.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten mit freiem Blick über die angrenzenden Felder. Hier finden Kinder viel Platz zum Spielen, während Erwachsene entspannte Stunden im Grünen genießen können. Der fest installierte Pool und die überdachte Outdoor-Küche machen den Außenbereich zu einem idealen Treffpunkt für die ganze Familie, gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Sommerabende.

Auch technisch und funktional überzeugt die Immobilie: Eine Garage mit Wallbox ermöglicht komfortables Laden eines Elektrofahrzeugs. Zudem ist eine Photovoltaikanlage von Enpal vorhanden. Ein zukünftiger Anschluss an das Fernwärmenetz ist grundsätzlich vorgesehen beziehungsweise möglich.

wichtigsten Vorteile auf einen Blick:

- \* rund 295 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* zwei selbstständige Wohneinheiten + Keller ausgebaut mit Küche und Bad extra
- \* ideal für große Familien und Mehrgenerationenwohnen
- \* zwei Küchen und zwei Bäder + Einheit im UG
- \* zusätzliche Räume und wohnlich nutzbare Flächen im Untergeschoss
- \* ausgebauter Spitzboden
- \* großzügiger Garten mit Blick über die Felder
- \* fest installierter Pool
- \* überdachte Outdoor-Küche
- \* Garage mit Wallbox
- \* Photovoltaikanlage von Enpal
- \* vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Vermietung

Dieses besondere Haus verbindet großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und hohe Lebensqualität. Es bietet den passenden Rahmen für Familien, die gemeinsam leben und dennoch eigenständige Wohnbereiche nutzen möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dem außergewöhnlichen Platzangebot und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Die Formulierungen zum Fernwärmeanschluss und zum freien beziehungsweise unverbaubaren Blick sollten vor Veröffentlichung anhand der tatsächlichen und rechtlich gesicherten Gegebenheiten



überprüft werden.

## 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](mailto:info@oerter-immobilien.de)

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: [www.oerter-immobilien.de](http://www.oerter-immobilien.de)



































