



## 91325 Adelsdorf

# Private Insel gesucht? XXL-Haus mit Pool-Glow



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

**1.100.000 €**

Kaufpreis

**304 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1630 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	304 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.630 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	3

### Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.100.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.12.2035
Baujahr (Haus)	1994
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	113.30
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Ofen	✓
Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Fertigparkett	✓

### Befeuerung

Öl	✓
Holz	✓
Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- ca. 304 m<sup>2</sup> 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



## Beschreibung

Willkommen auf Ihrer privaten Festland-Insel.

Sobald sich Ihr Tor schließt, lassen Sie die Außenwelt hinter sich. Hier zählen keine Straßennamen – hier zählt nur der Horizont Ihres eigenen Reiches.

Das Raumwunder: Architektur mit Weitblick

Das Haupthaus ist kein starres Gebilde, sondern eine intelligente Leinwand für Ihre Wohnideen. Die offene Architektur sorgt für ein fließendes Raumgefühl und verbindet gemeinsames Familienleben perfekt mit individuellen Rückzugsorten. Durch die großzügige Aufteilung und solide Substanz haben Sie hier die Freiheit, moderne Wohnästhetik und persönliche Entfaltung auf jeder Etage neu zu definieren.

Wellness-Level 100: Der exklusive Anbau (2018) ist Ihr privates Resort. Ein luxuriöser Indoorpool-Bereich und zusätzlicher, moderner Wohnraum bringen 365 Tage Urlaubsfeeling direkt ins Haus.

Die Halle der Möglichkeiten: Ein imposantes Bauwerk für Visionäre. Ob repräsentativer Fuhrpark, weitläufiges Atelier oder erstklassige Stallungen – diese Halle bietet Raum für Projekte, die woanders keinen Platz finden.

Freiheit zum Pachten: Zum pflegeleichten Grundstück bietet sich die seltene Option, mehrere Hektar Weideland direkt dazuzupachten. Ihre Träume (oder Tiere) bleiben so immer in Sichtweite.

Ein Refugium für Menschen, die das Besondere lieben – mit Wellness-Garantie, Platz für große Pläne und einem Grundriss, der mit Ihren Visionen mitwächst.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir gerne zur Verfügung. Die im Exposé dargestellten Bilder wurden teilweise mithilfe von KI optimiert.

## Lage

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.



## 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.











## 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](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)



**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)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



# 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

