



**91325 Adelsdorf**

Einfamilienhaus mit Pool und zusätzlicher Halle auf großzügigem Grundstück



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

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.100.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

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

### Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Fertigparkett	✓

### Heizungsart

Ofen	✓
Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Befeuerung

Öl	✓
Holz	✓
Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

### unterkellert

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

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## 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

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 bodentiefen Fensterelementen 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 ausgebaute 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 m<sup>2</sup> große Doppelgarage mit elektrischem Tor. Über der Garage befindet sich ein begehbarer Boden mit 26 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche. Unmittelbar angrenzend befinden sich eine Carportfläche sowie ein separates Werkstatthaus, ausgestattet mit elektrischem Tor und begehbarer Dachboden.

Zusätzlich steht eine ca. 73 m<sup>2</sup> große Halle zur Verfügung, die sich auch als Stallgebäude nutzen lässt. Ein großes Schiebetor ermöglicht eine einfache Erschließung. Der begehbarer 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.

## 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.



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



















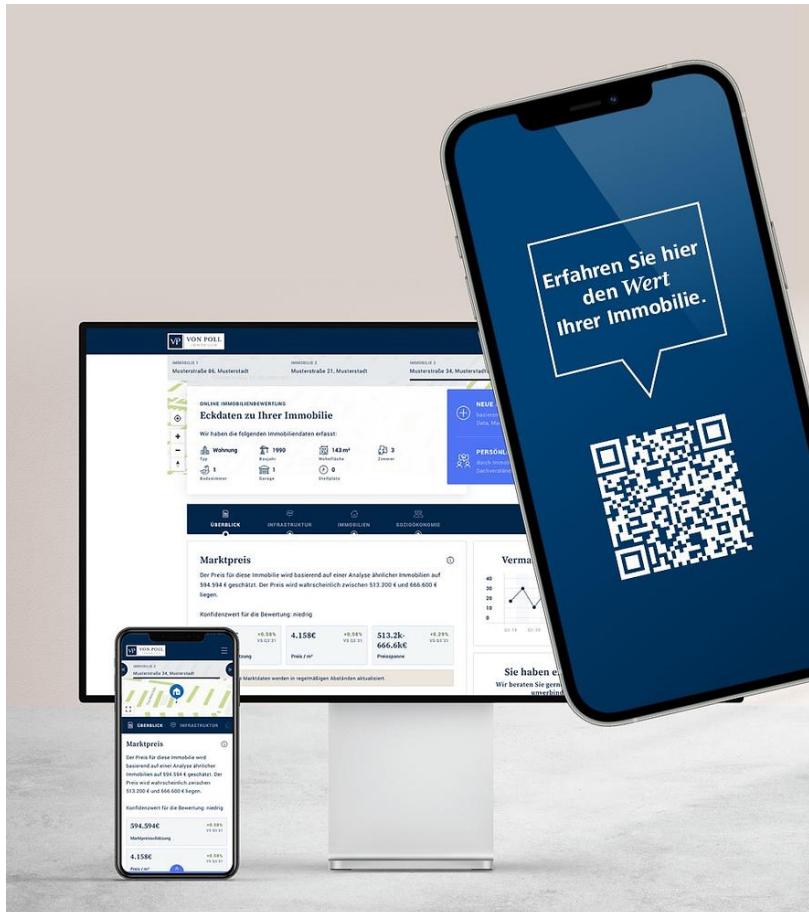
## Ihre Immobilienspezialisten

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



**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?

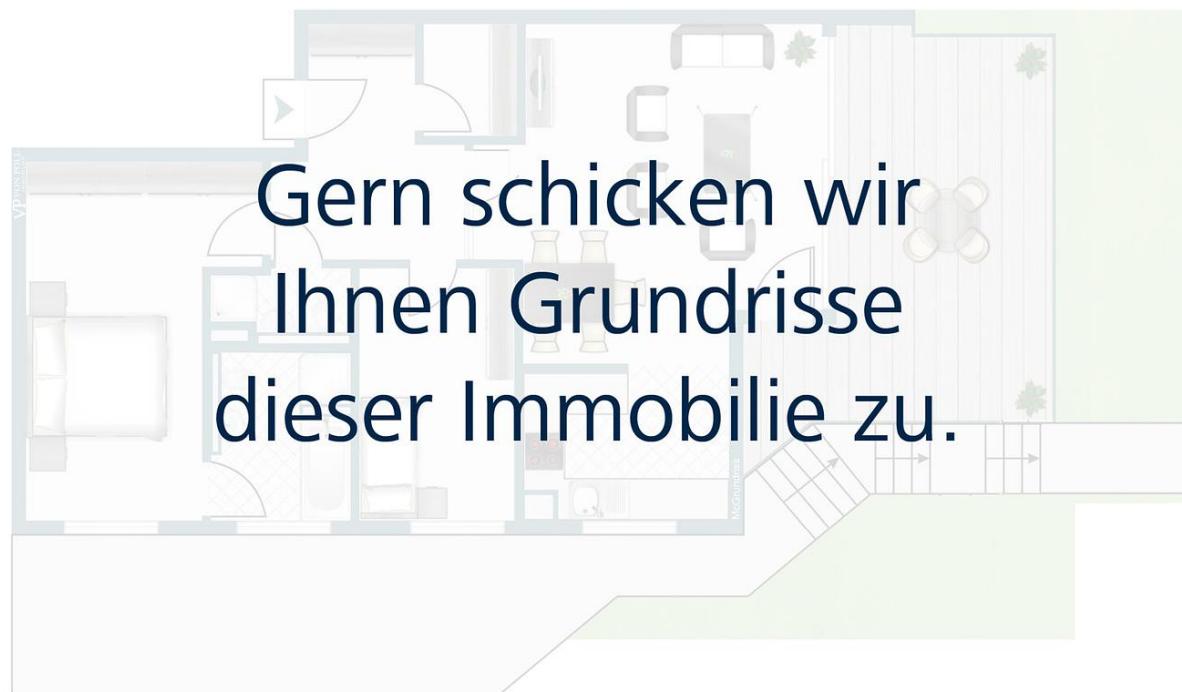
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



[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

