

Exposé

Dachgeschosswohnung in Adelsdorf

Wohlfühloase mit Morgen- und Abendsonne in Adelsdorfs bester Lage



Objekt-Nr. **OM-307701**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **383.000 €**

91325 Adelsdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	123,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	37,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügig gestaltete und gleichermaßen ruhig wie zentral gelegene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock eines Zweifamilienhauses. Dank der großzügigen Raumaufteilung eignet sie sich besonders für Paare oder kleine Familien, die einen stilvollen Rückzugsort suchen. Im Haus befinden sich nur zwei Parteien, sodass familiäre Atmosphäre und respektvoller Umgang herrschen.

Wichtig: Die derzeit 3 Zimmer können aufgrund des großzügigen Platzangebots ohne großen baulichen Aufwand um ein zusätzliches Zimmer erweitert werden.

Der Anbau des ca. 1959 erbauten Hauses erfolgte 1989. Seither wurden die Wohnung und das komplette Zweifamilienhaus fortlaufend modernisiert und saniert, zuletzt 2022/23 durch:

- Fensteraustausch (inkl. Rollläden und Fensterbänke)
- Maler- und Putzerarbeiten innerhalb der Wohnung
- Erneuerung eines großen Teils der Wasser- und Stromleitungen
- Fassadenrenovierung
- Erneuerung der beiden Balkone (Geländer und Bodenbelag)
- Heizungsaustausch (Umrüstung auf Pellets mit Solarthermie), inkl. neuer Heizkörper
- Pflasterarbeiten im Hof

Ausstattung

- großzügige Einbauküche plus separater Abstellraum
- zwei Autostellplätze vor dem Haus mit vorbereiteter Infrastruktur für Ladestation E-Auto
- eine zusätzliche Garage kann auf Wunsch angemietet werden
- großer Kellerraum
- Schuppen zum Lagern und Abstellen, bspw. von Fahrrädern
- zwei großzügige Balkone (Ostbalkon auf Seite der Schlafzimmer sowie Westbalkon zum Wohnbereich)
- Parkettboden in Wohnbereich und Diele
- Fußbodenheizung im Wohnbereich
- Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung (begehbare Regendusche und Badewanne)
- Möglichkeit eines Kaminanschlusses im Wohn- und Essbereich
- Der aktuelle Energieausweis beruht (noch) nicht auf dem tatsächlichen Verbrauch durch die neu installierte Pelletsheizung mit Solarthermie

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer absoluten Toplage Adelsdorfs und ist deshalb ein besonders einzigartiges Fundstück. Arztpraxen, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sowie Schule und Kindergärten sind in unter einem Kilometer Entfernung erreichbar.

Die aufstrebende Gemeinde Adelsdorf liegt mitten im wunderschönen Aischgrund und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Es gibt zahlreiche, auch über den täglichen Bedarf hinausgehende,

Einkaufsmöglichkeiten. Auch das charmante "Naherholungsgebiet Eisweiher" ist fußläufig erreichbar.

Adelsdorf liegt gut erreichbar an der A3, Autobahnanschluss

„Höchstadt-Ost“ sowie an der B 470, die zwischen Forchheim und

Rothenburg o.d.T. verläuft. Regelmäßige Busverbindungen

bestehen nach Erlangen, Forchheim und Höchstadt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	286,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



überdachter Hauseingang

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Diele

Exposé - Galerie



modernisiertes Tageslichtbad

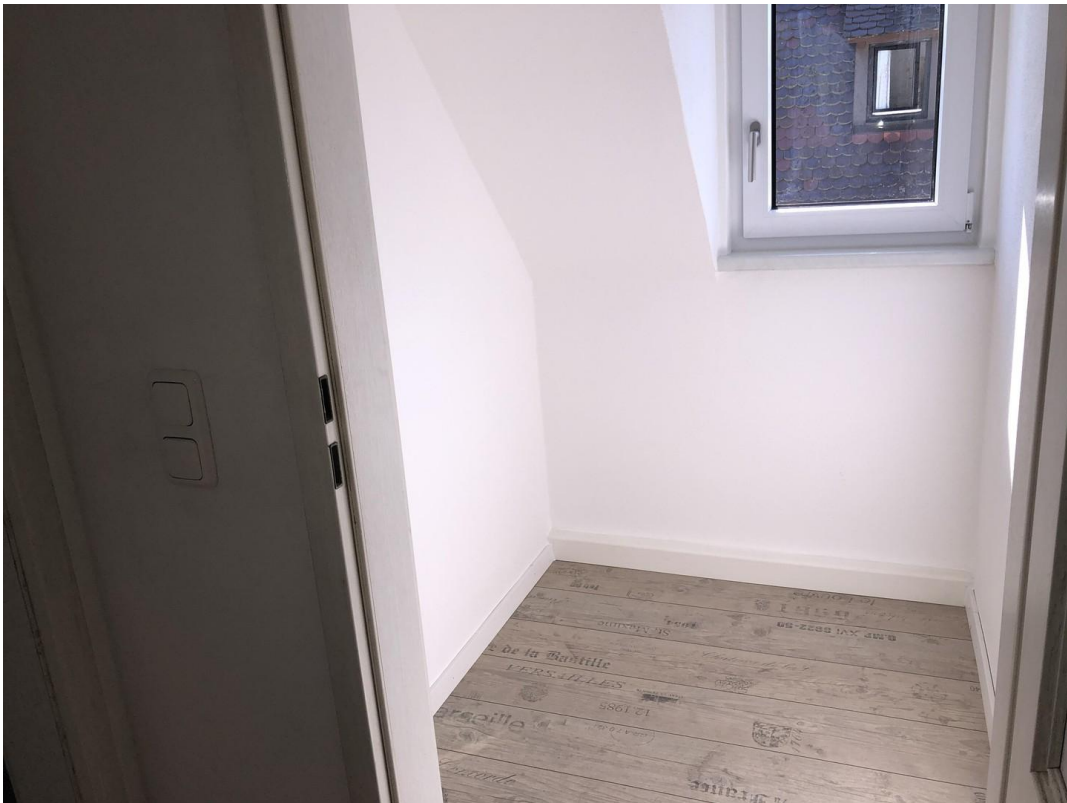


Ostbalkon (Zugang über SZ)

Exposé - Galerie



Einbauküche



Abstellraum

Exposé - Galerie



lichtdurchfluteter...



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



geräumiger Westbalkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kind



großer Kellerraum

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich