

# Exposé

## Reihenhaus in Adelsdorf

**\*\*\*PROVISIONSFREI\*\*\* Neuwertiges Reihemittelhaus  
mit gehobener Ausstattung**



Objekt-Nr. OM-312562

**Reihenhaus**

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Kraus

91325 Adelsdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.04.2025
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* PROVISIONSFREI \*\*\* Neuwertiges Reihenmittelhaus mit gehobener Ausstattung - optimierter Grundriss - 2 Stellplätze

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne Reihenmittelhaus überzeugt nicht nur durch seine großzügige Wohnfläche von 138 Quadratmetern, sondern auch durch eine Vielzahl hochwertiger Details und eine durchdachte Raumaufteilung und bietet somit genügend Raum für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss führt der einladende Eingangsbereich zum geräumigen Wohn-/Essbereich mit direktem und ebenerdigen Zugang zur Terasse, welche mit einer Überdachung inkl. elektrischer Markise sowie langlebigen und hochwertigen WPC-Dielen ausgestattet ist. Der einladende, kleine Garten des Hauses verfügt über ein geräumiges Gartenhaus mit Fahrradüberstand (bereits im Kaufpreis enthalten).

Ein besonderes Highlight des Haus ist die offene, moderne Küche mit großem Küchenblock im ansprechenden Landhausstil (bereits im Kaufpreis enthalten). Der Wohn-/Essbereich sowie alle Schlafzimmer sind mit hochwertigem Vinylboden (Dielenlänge 2,05 Meter) ausgestattet. Das helle Gäste-WC im Erdgeschoss ist wie auch die anderen Bäder mit einem spülrandlosen Tiefspüler ausgestattet.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, welche perfekt als Kinderzimmer oder auch als Arbeitszimmer genutzt werden können. Das vollwertige Tageslichtbad ist mit einem spülrandlosen Tiefspül-WC, einem Waschbecken inkl. Unterschrank (im Kaufpreis enthalten), einer Badewanne und einer Glasdusche ausgestattet.

Das Highlight des Hauses ist der luxuriöse Elternbereich im 2. Obergeschoss mit vergrößertem Tageslichtbad und eigener Dachterasse. Das Badezimmer mit Fußbodenheizung, bodengleich geflüster Dusch und XL-Badewanne sowie einem spülrandlosen Tiefspül-WC und einem eleganten Waschbecken inkl. Unterschrank (im Kaufpreis enthalten) schafft hier eine private Wohlfühloase.

Das Kellergeschoss bietet zwei großzügige Räume. Im gefliesten Hausanschlussraum findet sich eine Wasserenthärtungsanlage, eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Trockneranschluss und die Heizungsanlage. Der restliche Keller ist mit hochwertigem Laminat ausgestattet. Der zweite Raum dient aktuell als umfangreich ausgestatteter Sportraum, bietet aber vielfältige weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Zum Haus gehören zwei Stellplätze, welche für 10.000 Euro erstanden werden können.

## Ausstattung

**Küche:** Offene, hochwertige Einbauküche (im Preis enthalten), die zum Kochvergnügen einlädt

**Böden:** Edle Vinylböden in allen Wohnräumen, die nicht nur optisch überzeugen, sondern auch pflegeleicht sind

**Türen:** Türen in eleganter Landhausoptik, die dem Haus eine besondere Note verleihen

**Belüftung:** Zentrale Be- und Entlüftungsanlage für ein optimales Raumklima

**Energieeffizienz:** Energieklasse A+ – für niedrige Energiekosten und umweltbewussten Wohnkomfort

**Bäder:** Tageslicht, spülrandloses WC, moderne Waschbecken, Amaturen und Badunterschränke (im Kaufpreis enthalten)

**Elternbereich:** Mit eigenem, luxuriösen Bad inkl. Fußbodenheizung für eine private Wohlfühloase

**Terrasse:** Durch die Überdachung und die elektrische Markise (steuerbar per Fernbedienung) perfekt für jede Jahreszeit geeignet

**Dachterasse:** Bietet zusätzlichen Raum im Freien und einen herrlichen Blick

Garten: Einladend für Freizeit und Erholung mit geräumigem Gartenhaus und Fahrradüberstand

Fliegengitter und -schiebetüren nach Maß in allen Räumen

Wasserenthärtungsanlage

Zentrale Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung

2 Stellplätze (Preis je 10.000 EUR )

Sat-Anlage und EDV-Dosen in allen Zimmern

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Adelsdorf, einer malerischen Gemeinde im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Das Haus selbst befindet sich in einem schönen neuen Wohngebiet mit ausschließlich verkehrsberuhigten Straßen, perfekt für junge Familien.

Adelsdorf bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken und weiteren Dienstleistern. Die Grundschulen und der Kindergarten befinden sich in Laufweite. Die weiterführenden Schulen sind in den nahegelegenen Städten Erlangen, Herzogenaurach und Höchstadt, zu denen eine gute Busverbindung besteht.

Der Ort zeichnet sich durch seine idyllische Landschaft, umgeben von Feldern, Wäldern und kleinen Seen, aus. Diese Umgebung ist ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern oder Radfahren. Es ist perfekt für diejenigen, die den Charme des Landlebens genießen möchten, ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die nahegelegenen Autobahnen A3 und A73 ermöglichen schnelle Verbindungen zu den nahegelegenen Städten wie Nürnberg, Bamberg und Erlangen.

Lokale Busverbindungen bieten zudem Anschluss an regionale Verkehrsknotenpunkte.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,18 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

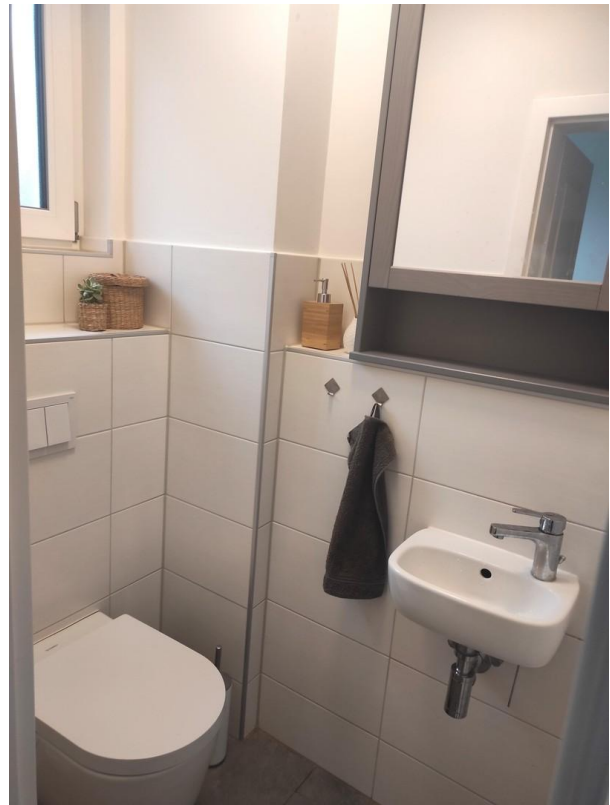


Diele 1

# Exposé - Galerie



Diele 2



Gäste-WC



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Terrasse

# Exposé - Galerie



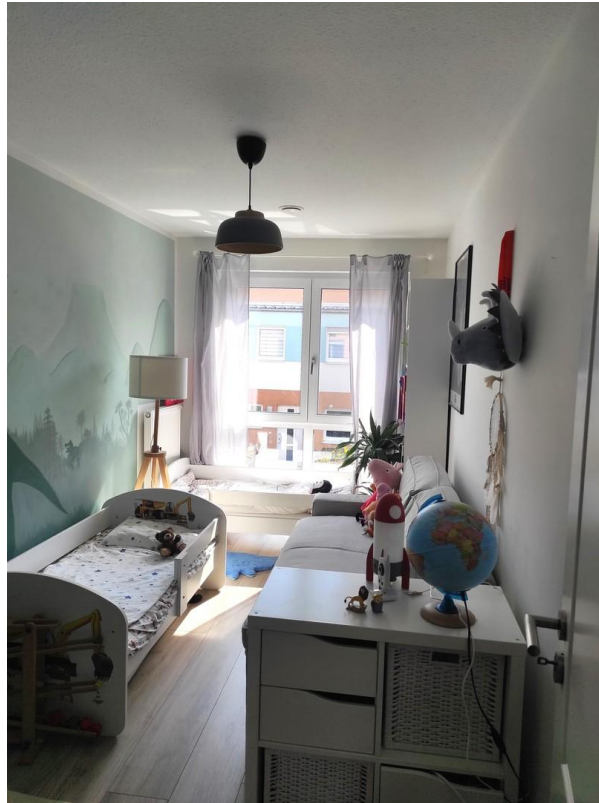
Garten



Flur OG1



# Exposé - Galerie

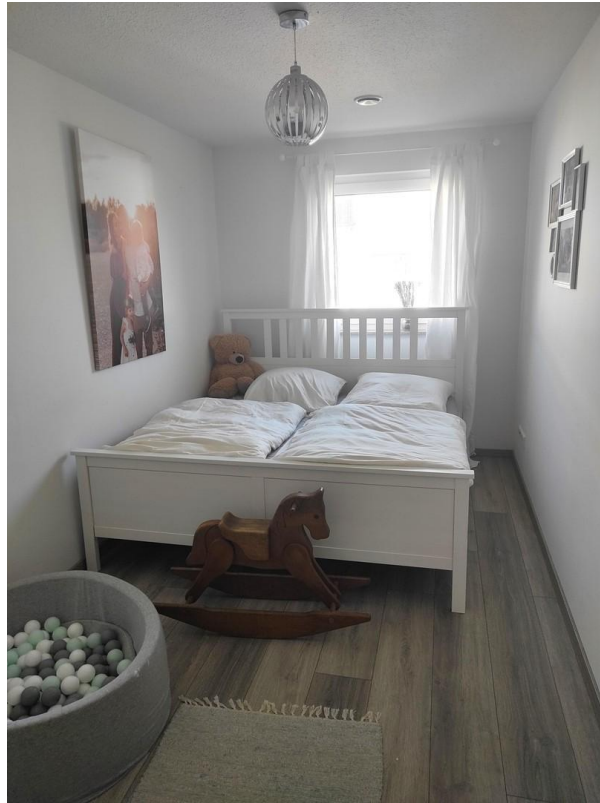


Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3



Bad OG 1

# Exposé - Galerie



Bad OG2



Elternbereich 1

# Exposé - Galerie



Elternbereich 2



Elternbereich 3

# Exposé - Galerie



Bad OG2 1



Bad OG2

# Exposé - Galerie

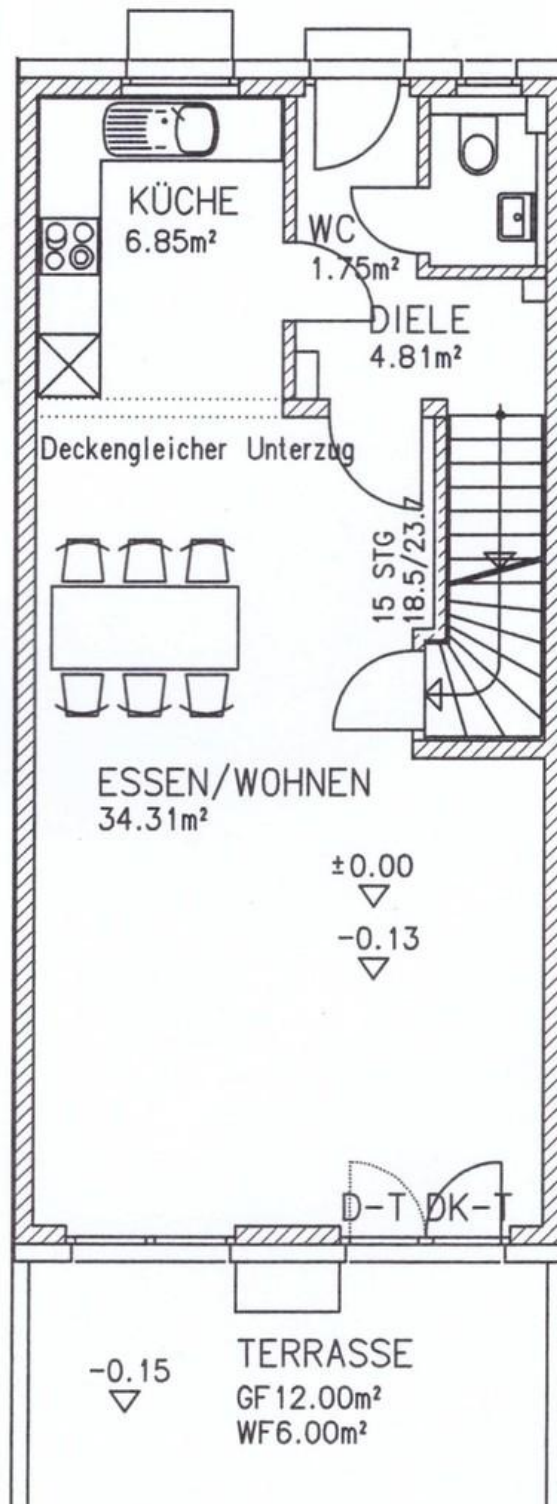


Dachterrasse



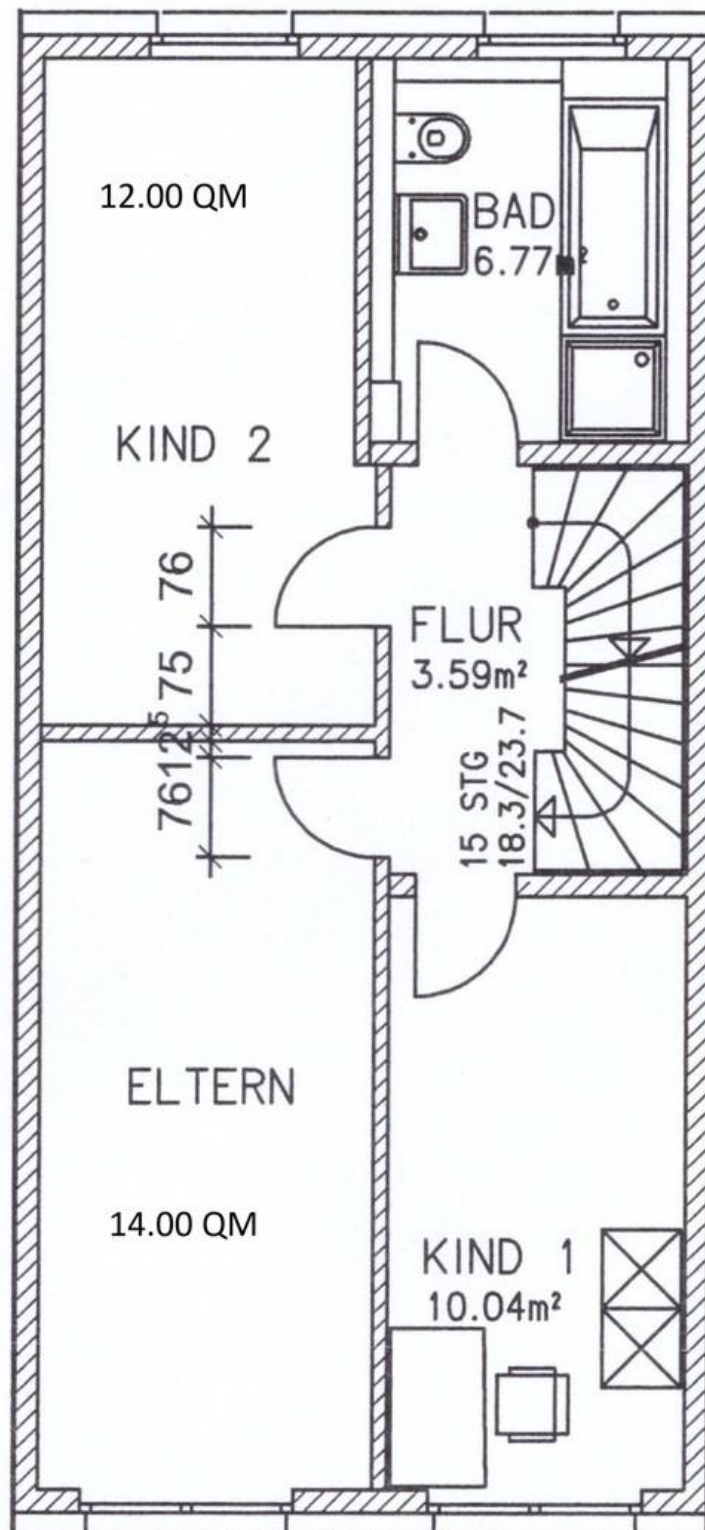
Sport-/Hobbyraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

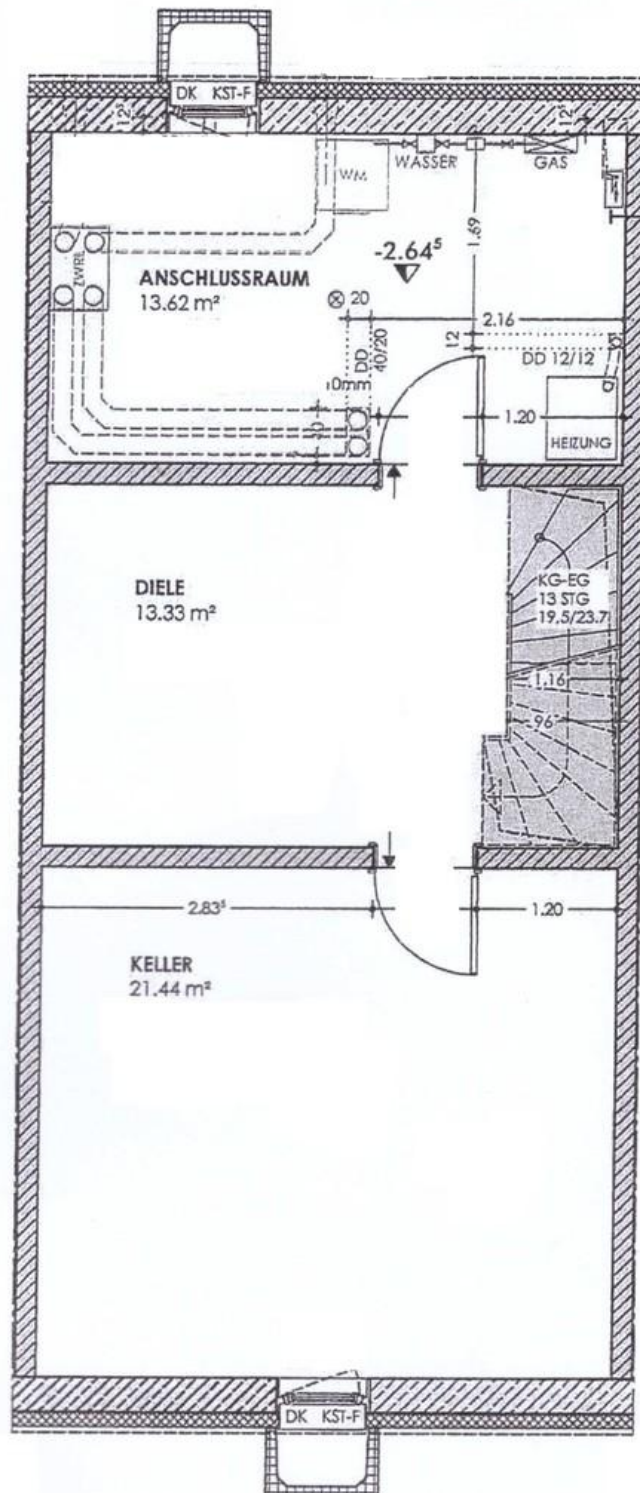
# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. Obergeschoss

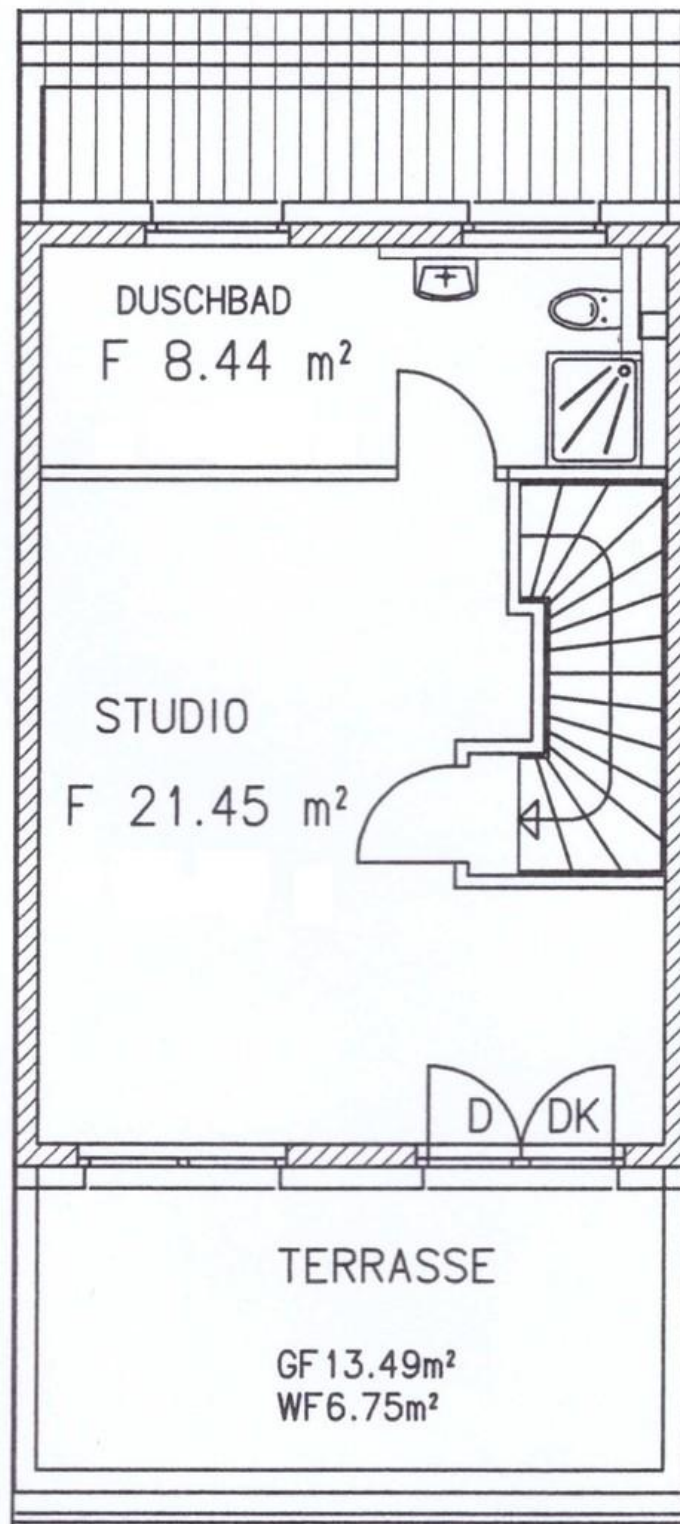


# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. Obergeschoss