



91325 Adelsdorf

Außergewöhnliche DHH in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage



450.000 €

Kaufpreis

115 m²

Wohnfläche

450 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Limpert-Immobilien

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

g.limpert@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m ²
Gesamtfläche	115 m ²
Grundstücksfläche	450 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1991
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % v. Netto-

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.02.2024
gültig bis	16.02.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1991
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	159,10
Wertklasse	E



Ausstattung

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Attraktive Doppelhaushälfte in ruhiger - aber kinderfreundlicher Wohnlage, abseits von jeglichem Straßenlärm inmitten eines gewachsenen Wohngebietes. Die Außenmaße des Hauses sind etwa 11,4 x 10,7m (für eine Doppelhaushälfte ist das ungewöhnlich breit).

Erdgeschoss:

Windfang/Flur; Gäste-WC; ca. 32m² großes Wohnzimmer mit Ausgang (Hebe/Schiebetüre) zur großen Südterrasse. Im Wohnzimmer gibt es eine Kamin-Anschlussmöglichkeit - das gesamte Erdgeschoss ist gefliest und überwiegend mit Holzdecken ausgestattet; Küche mit funktionsfähiger Einbauküche.

Obergeschoss/Dach:

Treppenhaus und Flurbereich; linker Hand befinden sich zwei Kinderzimmer- und rechts das großzügige Elternschlafzimmer mit benachbarter Ankleide (incl. HÜLSTA-Einbauschranksystem) und direktem Durchgang zum Badezimmer; 1 Balkon;

Untergeschoss/Keller:

Flurbereich; Heizungs/Tankkeller und verschiedene Abstellkeller, Hauswirtschaftsraum sowie unter der zusätzlich unterkellerten Garage ein "Partyraum";

Ausstattung: Liapor-Massivbauweise; Vollkeller (inkl. Garagenunterkellerung; Kinderzimmer mit Korkböden; Schlafzimmer mit Laminat/Parkett; weiße Thermopanefenster; weiße Türen; massive Esche-Treppe in Weiß; BUDERUS-Ölzentralheizung mit Fußbodenheizung.; Gäste-WC mit Dusche; Hauptbad mit 2 Waschtischen, Eckwanne, Glasdusche (ca. 110x90cm); große Süd-Terrasse; Süd-Balkon; Kaminanschluß im Wohnzimmer; Brass-Schiebefenster mit elektrischen Außenrollos im Dach; alle Zimmer mit weißen Escheholzdecken - im Schlafzi. mit Spiegelleisten; TV/Tel.-ISDN-Anschluß je im Wohnzimmer (2), Partyraum u. Schlafzimmer; Keller u. Garage sind gefliest;

Lage

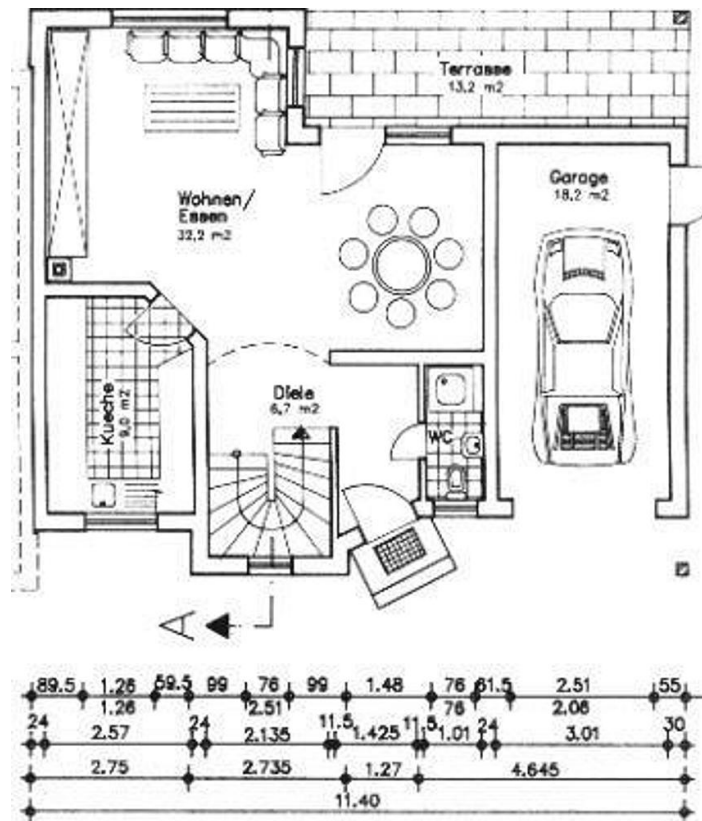
Sehr ruhige und familienfreundliche Wohnlage im östlich gelegenen Ortsgebiet von Adelsdorf; Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten usw. sind von hier aus leicht zu Fuß erreichbar.

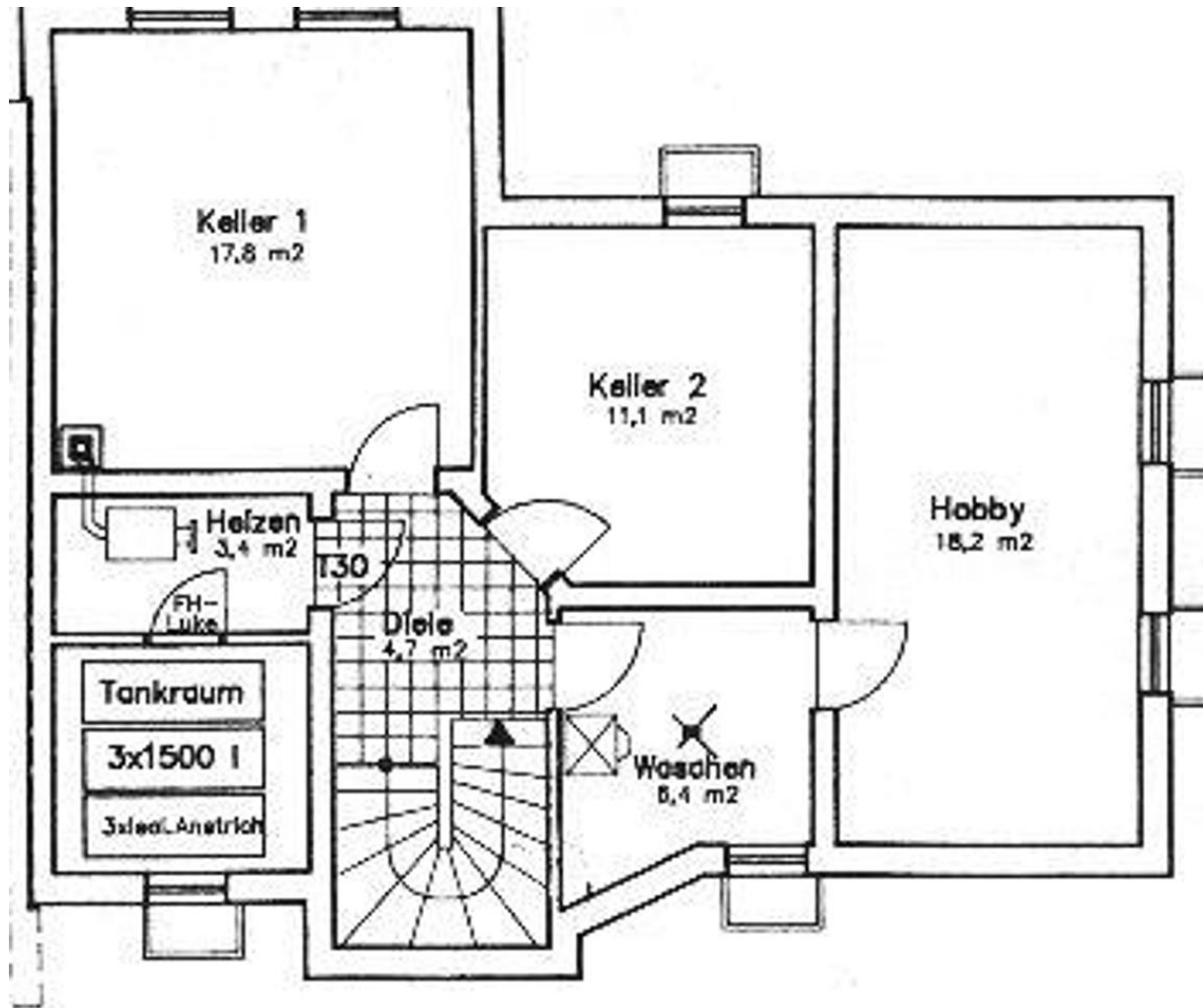
Sonstige Angaben

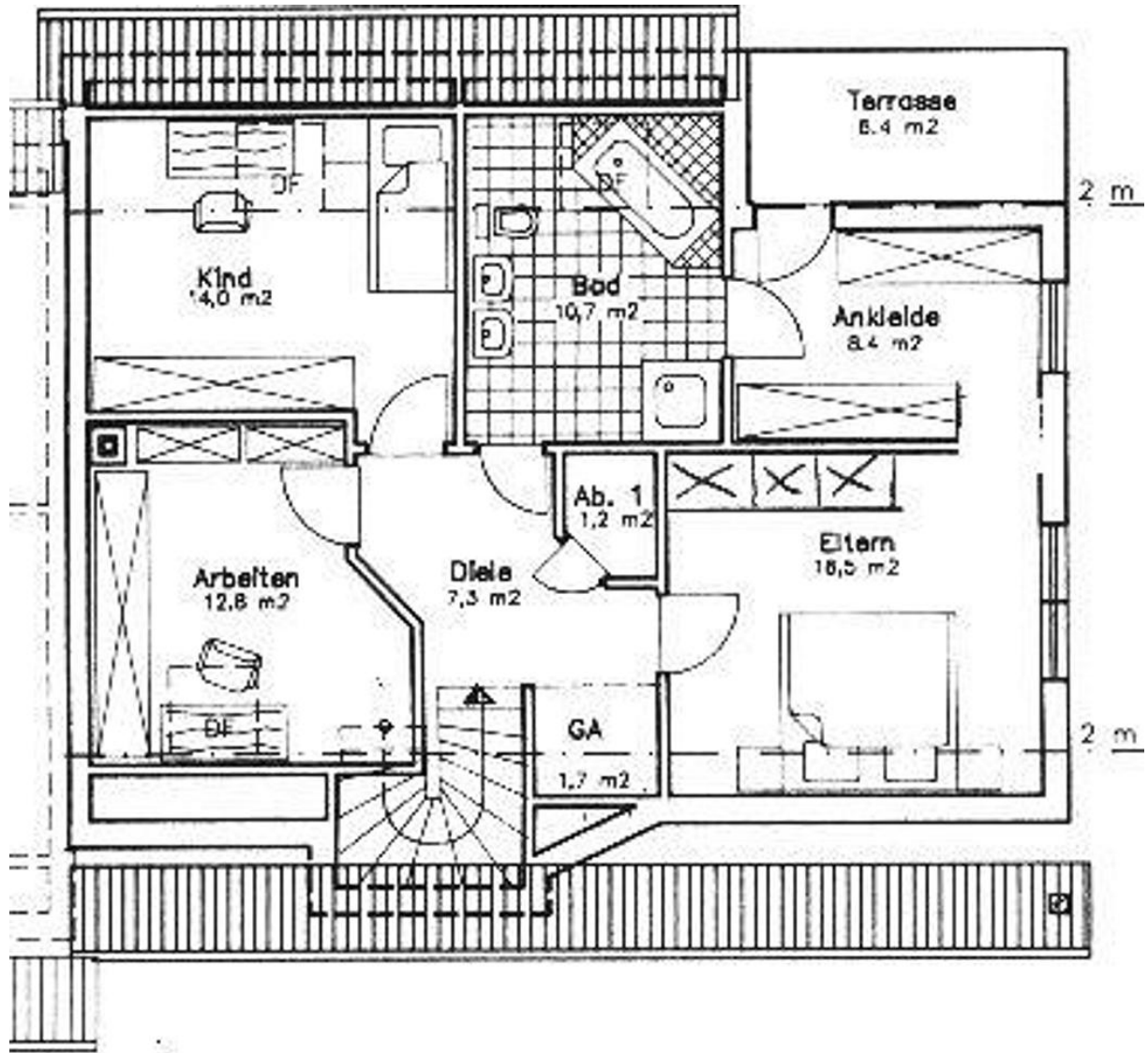
Energieausweis:

- Verbrauchsausweis vom 16.02.2024
- Endenergieverbrauch 159,1 kWh/(m²a) = E
- Ölzentralheizung
- Gebäude Bj. 1991 / Heizanlage Bj. 2016























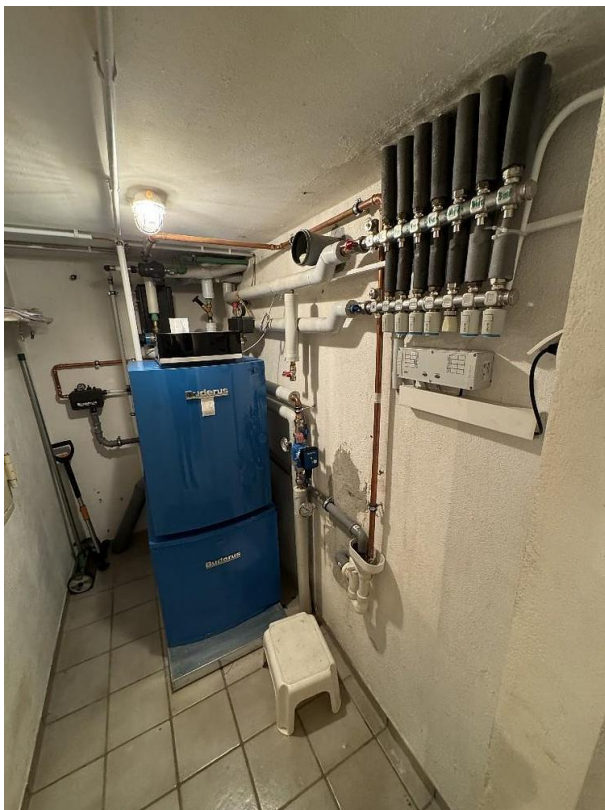


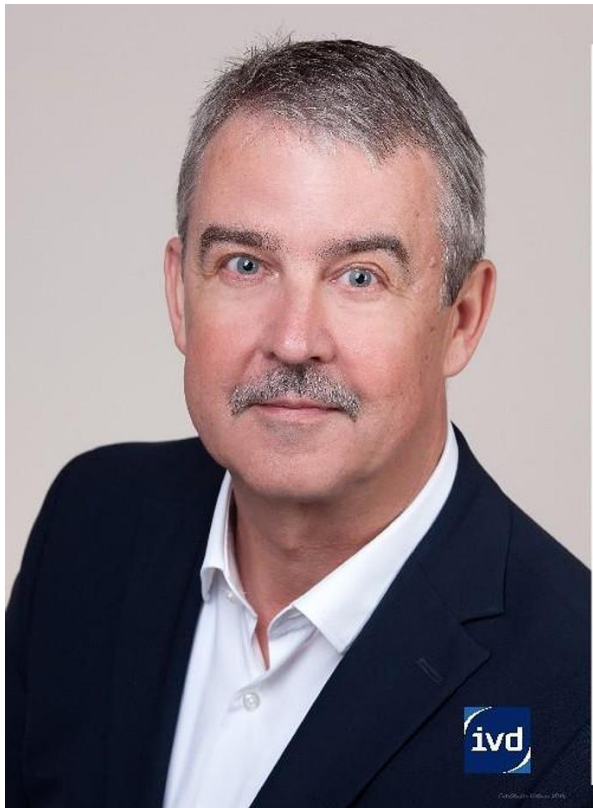












LIMPERT
Immobilien

91052 Erlangen, Henkestr. 96
Tel. 09131 - 39006
Fax: 09131 - 39602
Web: www.limpert-immobilien.de
Email: info@limpert-immobilien.de

