91325 Adelsdorf , Mittelfr

Exklusives Mehrparteienhaus in ruhiger Lage!

1.940.000 €
Kaufpreis

413,61 m²
Wohnfläche

905 m²
Grundstücksfläche

14
Zimmer

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa
Anita Suffa
Tel.: +49 9161 8839680
suffa@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	413,61 m²
Grundstücksfläche	905 m²
Zimmer	14
Schlafzimmer	9
Badezimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	93,72 m²
Dachbodenfläche	43,27 m²

Zustand

Baujahr	1991
Zustand	teil- / vollsaniert

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.940.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	17.10.2024
gültig bis	16.10.2034
Baujahr (Haus)	1991
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	18,2
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A+

Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Dachform

Satteldach	✓

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
Elektro	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses im Jahr 2023/2024 sanierte Mehrfamilienhaus mit fünf exklusiven Wohneinheiten kombiniert luxuriösen Komfort mit energieeffizienter Technologie. Als KfW 70EE Effizienzhaus bietet es nicht nur eine nachhaltige Wohnlösung, sondern auch erstklassige Lebensqualität – beheizt durch eine hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Im Untergeschoss befindet sich eine großzügige Wohneinheit von ca. 139 m², ausgestattet mit einer modernen Einbauküche und einer beeindruckenden Gartenterrasse von 60 m² – ideal für entspannte Stunden im Grünen.

Im Erdgeschoss erwarten Sie zwei weitere Wohnungen: Eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 46 m² und eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 111 m², die mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und einer privaten Terrasse überzeugt.

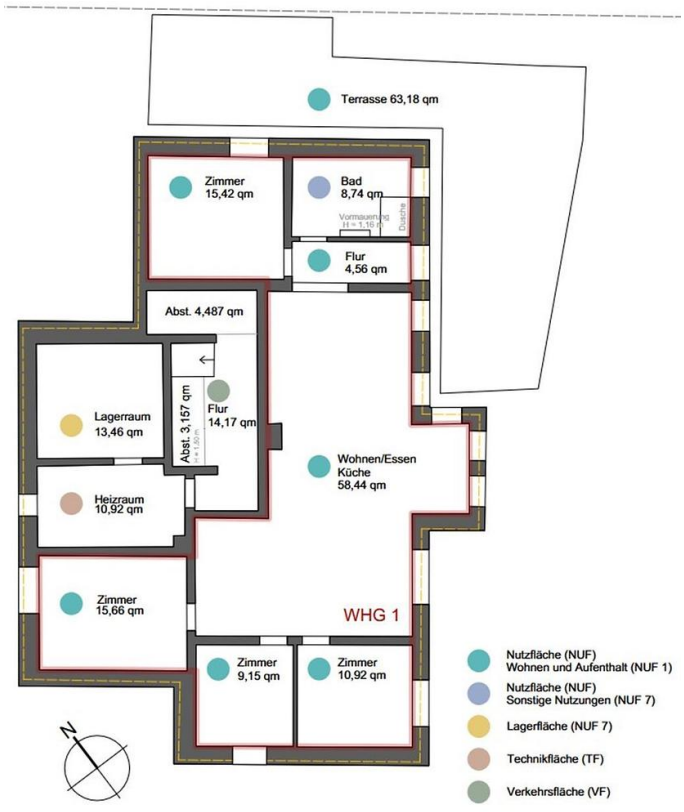
Das Obergeschoss präsentiert zwei weitere Einheiten: Eine charmante kleine Wohnung mit ca. 23 m² und eine geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 93 m², die nicht nur durch ihre Helligkeit und Großzügigkeit begeistert, sondern auch mit einem schönen Balkon zum Verweilen einlädt.

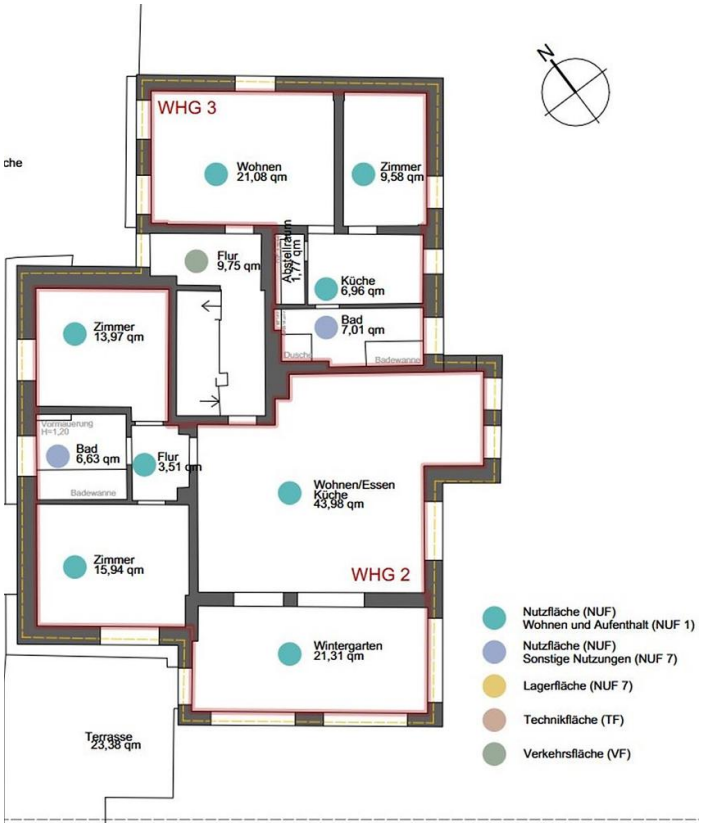
Diese Immobilie eignet sich ideal als Kapitalanlage: Alle Wohneinheiten sind bezugsfertig und können relativ schnell bezogen werden.

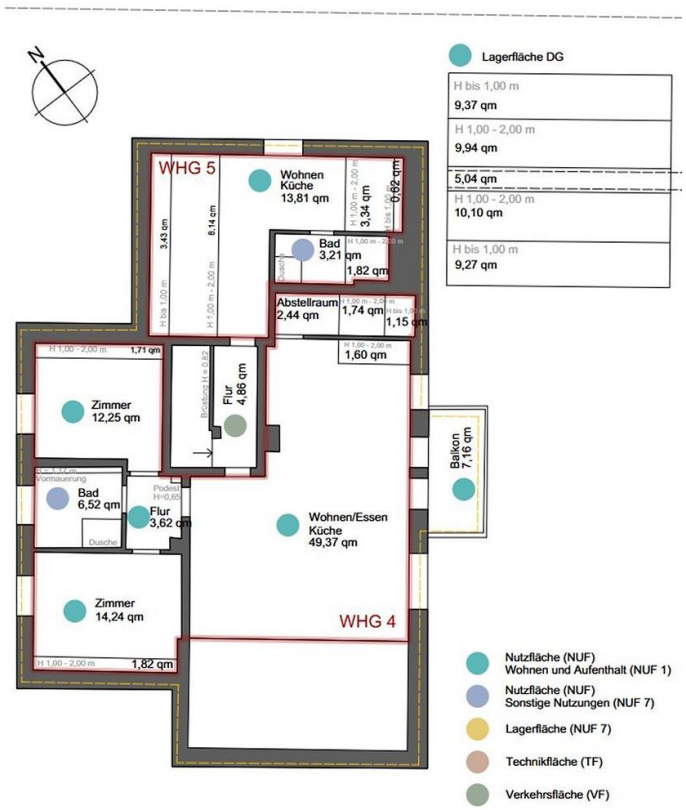
Lage

Die Immobilie liegt im ruhigen Ortsteil Aisch der Gemeinde Adelsdorf, inmitten eines gewachsenen Wohngebiets mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Grundstücken und einem harmonischen Ortsbild mit ländlichem Charakter. Das Wohnumfeld ist ruhig und familienfreundlich, da es sich überwiegend um verkehrsarme Anliegerbereiche handelt. Im Ort selbst sind eine Metzgerei, ein Gasthaus sowie ein Kindergarten vorhanden – alltägliche Besorgungen und die Betreuung der Kleinsten sind somit auch ohne weite Wege möglich. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Schulen befinden sich im nahegelegenen Hauptort Adelsdorf und sind schnell mit dem Fahrrad oder Auto zu erreichen. Die umliegende Natur mit Spazier- und Radwegen entlang der Aisch lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein.

Die Gemeinde Adelsdorf liegt im fränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt und bietet eine naturnahe Umgebung mit gleichzeitig guter Anbindung an die Städte Erlangen, Forchheim und Höchstadt a.d. Aisch. Über die nahegelegene Autobahn A3 ist auch die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen schnell erreichbar. Die gute Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Ruhesuchende attraktiv.


Terrasse 63,18 qm
Zimmer 15,42 qm
Bad 8,74 qm
Vormauerung H = 1,15 m
Dusche
Flur 4,56 qm
Abst. 4,487 qm
Lagerraum 13,46 qm
Abst. 3,157 qm
Flur 14,17 qm
Wohnen/Essen Küche 58,44 qm
Heizraum 10,92 qm
Zimmer 15,66 qm
WHG 1
Zimmer 9,15 qm
Zimmer 10,92 qm
N
Nutzfläche (NUF) Wohnen und Aufenthalt (NUF 1)
Nutzfläche (NUF) Sonstige Nutzungen (NUF 7)
Lagerfläche (NUF 7)
Technikfläche (TF)
Verkehrsfläche (VF)


WHG 3
Wohnen
21,08 qm
Zimmer
9,58 qm
Flur
9,75 qm
Abstellraum
1,79 qm
Küche
6,96 qm
Bad
7,01 qm
Zimmer
13,97 qm
Vormauerung
Bad
6,63 qm
Flur
3,51 qm
Wohnen/Essen
Küche
43,98 qm
Zimmer
15,94 qm
WHG 2
Wintergarten
21,31 qm
Terrasse
23,38 qm
Nutzfläche (NUF)
Wohnen und Aufenthalt (NUF 1)
Nutzfläche (NUF)
Sonstige Nutzungen (NUF 7)
Lagerfläche (NUF 7)
Technikfläche (TF)
Verkehrsfläche (VF)


Lagerfläche DG
H bis 1,00 m
9,37 qm
H 1,00 - 2,00 m
9,94 qm
5,04 qm
H 1,00 - 2,00 m
10,10 qm
H bis 1,00 m
9,27 qm
WHG 5
Wohnen
Küche
13,81 qm
Bad
3,21 qm
1,82 qm
Abstellraum
2,44 qm
1,74 qm
1,15 qm
1,60 qm
Zimmer
12,25 qm
Flur
4,88 qm
Balkon
7,16 qm
Bad
6,52 qm
Flur
3,62 qm
Wohnen/Essen
Küche
49,37 qm
Zimmer
14,24 qm
WHG 4
1,82 qm
Nutzfläche (NUF)
Wohnen und Aufenthalt (NUF 1)
Nutzfläche (NUF)
Sonstige Nutzungen (NUF 7)
Lagerfläche (NUF 7)
Technikfläche (TF)
Verkehrsfläche (VF)