91325 Adelsdorf

Schönes Zweifamilienhaus mit neuer Wärmepumpe, Aussenküche, fantastischer Aussicht u.v.m.-Adelsdorf



859.000 €
Kaufpreis

295 m²
Wohnfläche

672 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	295 m²
Grundstücksfläche	672 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1995
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	859.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.10.2026
gültig bis	22.10.2036
Baujahr (Haus)	1995
Endenergiebedarf	35.3
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Elektro	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die wesentlichen Eckdaten

* Zweifamilienhaus mit zwei selbstständigen Wohneinheiten + Wohnbereich im Souterrain
* Neu eingebaute Wärmepumpe
* Gemietete Enpal-Photovoltaikanlage einschließlich Speicher
* Rund 295 m² Wohnfläche
* Wohnung im ersten Obergeschoss ab 01.01.2027 für 1.200 € monatliche Kaltmiete vermietet
* Zwei Küchen und zwei Bäder in den Hauptwohneinheiten
* Ausgebautes Untergeschoss mit zusätzlicher Küche und Bad
* Ausgebauter Spitzboden mit Klimaanlage
* Großzügiger Garten mit Blick über angrenzende Felder
* Fest installierter Pool und überdachte Outdoor-Küche
* Garage mit Wallbox

Beschreibung

Zwei eigenständige Wohnungen, rund 295 m² Wohnfläche und ein großzügiger Garten mit Blick über die angrenzenden Felder: Dieses Zweifamilienhaus im Adelsdorfer Ortsteil Neuhaus verbindet ein umfangreiches Platzangebot mit der Möglichkeit, Eigennutzung und Vermietung unter einem Dach zu kombinieren.

Eigener Wohnbereich und laufende Mieteinnahmen

Für Käufer, die die untere Wohnung selbst beziehen und die obere vermieten möchten, besteht bereits eine konkrete Grundlage: Die Wohnung im ersten Obergeschoss ist ab dem 1. Januar 2027 für monatlich 1.200 € Kaltmiete neu vermietet. Damit stehen den Kosten des Immobilienerwerbs vertraglich vereinbarte Mieteinnahmen gegenüber. Zudem ergibt sich die Möglichkeit auch einen Wohnbereich im Souterrain mit eigener Küche und Bad zu vermieten oder selbst zu nutzen.

Die beiden selbstständigen Wohneinheiten schaffen eine klare Trennung der Wohnbereiche. Zwei Küchen und zwei Bäder ermöglichen einen voneinander unabhängigen Alltag. Das macht das Haus auch für Käufer interessant, die langfristig das Zusammenleben mehrerer Generationen planen und dabei Wert auf eigene Rückzugsbereiche legen. Eine spätere gemeinsame Nutzung ist unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses zu betrachten.

Zusätzliches Platzangebot auf mehreren Ebenen

Neben den beiden Wohnungen stehen im ausgebauten Untergeschoss weitere Räume sowie eine zusätzliche Küche und ein Bad zur Verfügung. Ein ausgebauter Spitzboden ergänzt das Raumangebot. Ob für Hobbys, zum Arbeiten oder als Stauraum: Das Haus bietet Platz für unterschiedliche Anforderungen.

Garten mit Pool und überdachter Outdoor-Küche

Der großzügige Garten öffnet sich zu den angrenzenden Feldern. Ein fest installierter Pool und die überdachte Outdoor-Küche ergänzen den Außenbereich. Hier findet neben Spiel- und Gartenflächen auch das gemeinsame Essen im Freien seinen Platz.

Neue Wärmepumpe und Photovoltaik mit Speicher

Die Wärmeversorgung wurde durch eine neu eingebaute Wärmepumpe modernisiert. Ergänzend ist eine Photovoltaikanlage von Enpal einschließlich Stromspeicher vorhanden. Die Anlage ist aktuell gemietet. Eine Garage mit Wallbox ergänzt die technische Ausstattung.

Das Haus richtet sich entweder an Käufer, die selbst wohnen und zugleich eine Wohnung vermieten möchten. Für Familien mit mehreren Generationen bietet die Aufteilung eine langfristige Nutzungsperspektive mit getrennten Wohnbereichen.

Vereinbaren Sie eine Besichtigung, um Raumaufteilung, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten vor Ort kennenzulernen.

Lage

Die Immobilie liegt im ruhigen und naturnahen Ortsteil Neuhaus von Adelsdorf, einer Gemeinde mit rund 9.100 Einwohnern im Landkreis Erlangen-Höchstadt.

Die Lage bietet das Beste aus zwei Welten: Gleich vor der Haustür beginnt der Wald, ideal für Spaziergänge oder entspannte Stunden in der Natur. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten

Infrastruktur der Gemeinde, sodass ländliches Wohnen und Komfort harmonisch zusammenfinden.

Adelsdorf verfügt über Kindergärten, Schulen, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten. Für Familien ist die Bildungsversorgung durch Grund- und Mittelschule vor Ort und weiterführende Schulen in Forchheim oder Erlangen gesichert.

Trotz der ruhigen Umgebung ist Neuhaus gut angebunden. Über die Bundesstraße B 470 sind die Autobahnen A 3 und A 73 schnell erreichbar, sodass Städte wie Nürnberg, Erlangen, Forchheim oder Bamberg bequem zu erreichen sind. Zusätzlich gewährleisten mehrere Regionalbuslinien eine einfache Verbindung innerhalb der Region.

Die naturnahe Umgebung, die ruhige Wohnstraße und die umliegenden Wälder, Felder und Weiher sorgen für eine besonders entspannte und attraktive Wohnatmosphäre.

Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500
E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de


ÖRTER
IMMOBILIEN




















KI-bearbeitet









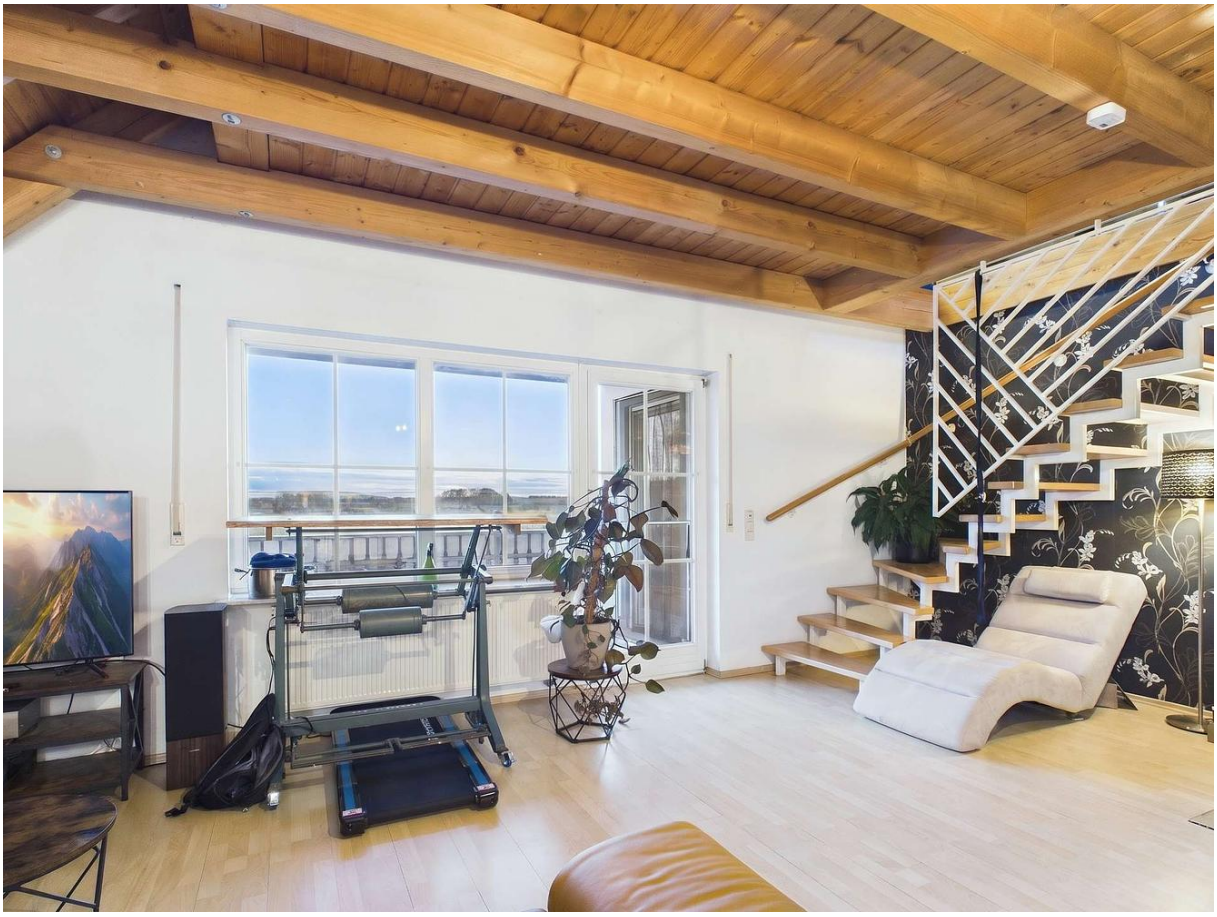










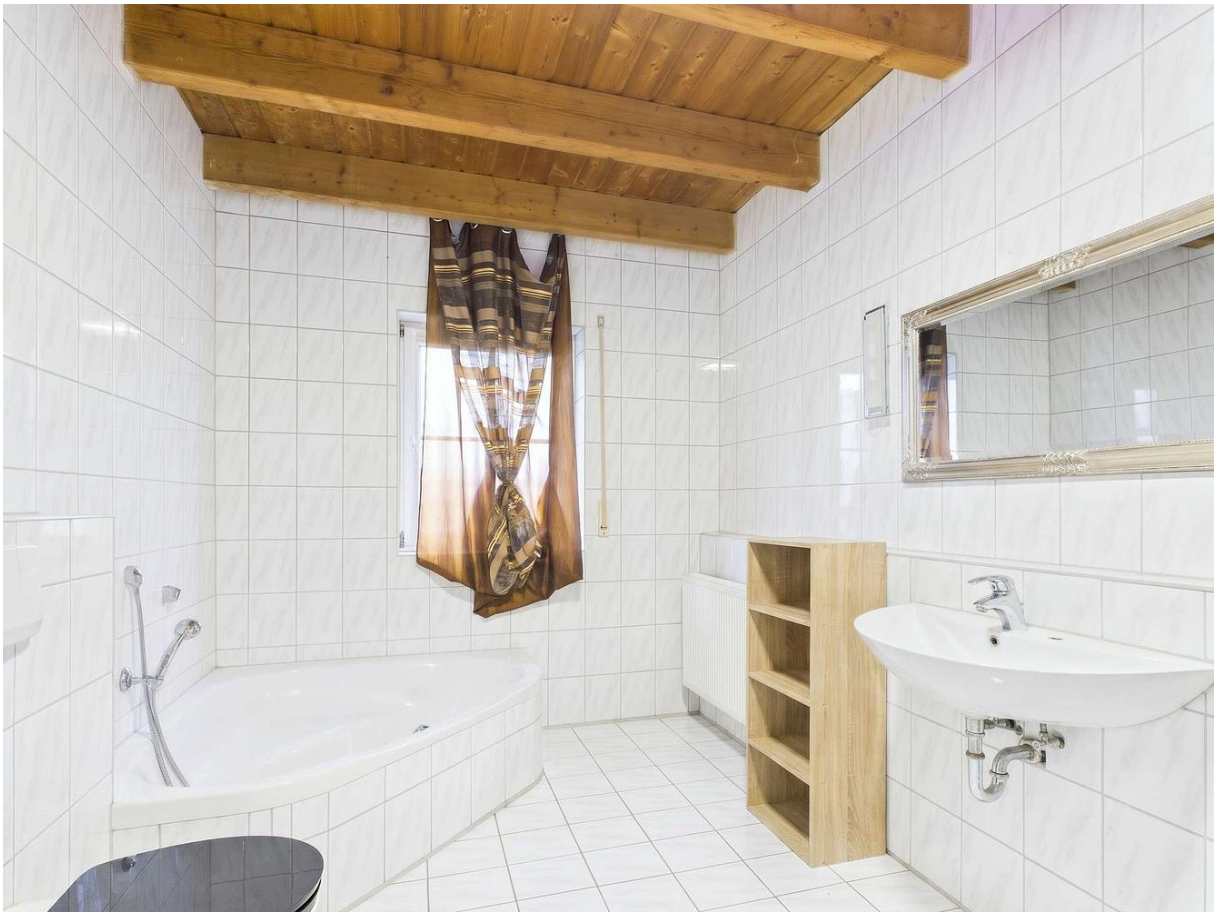




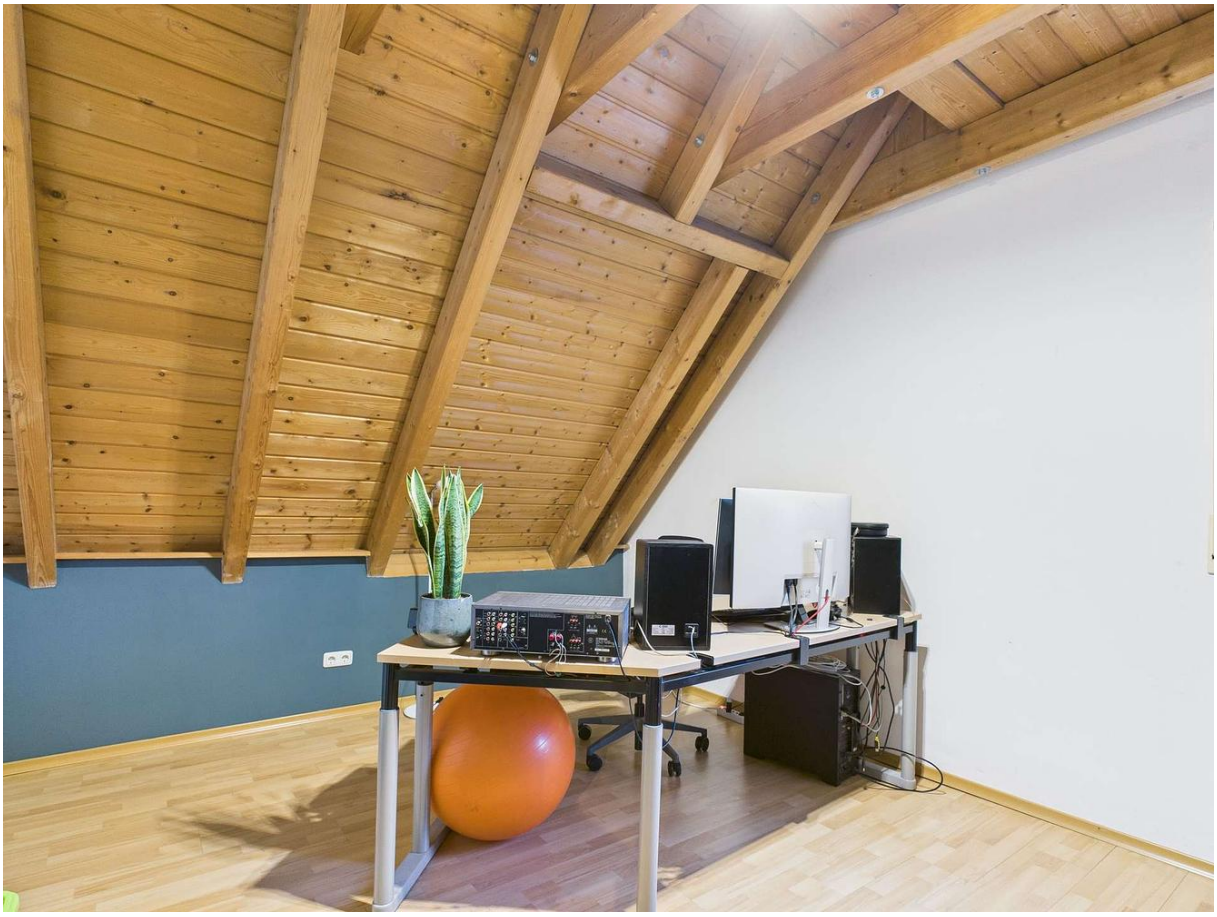


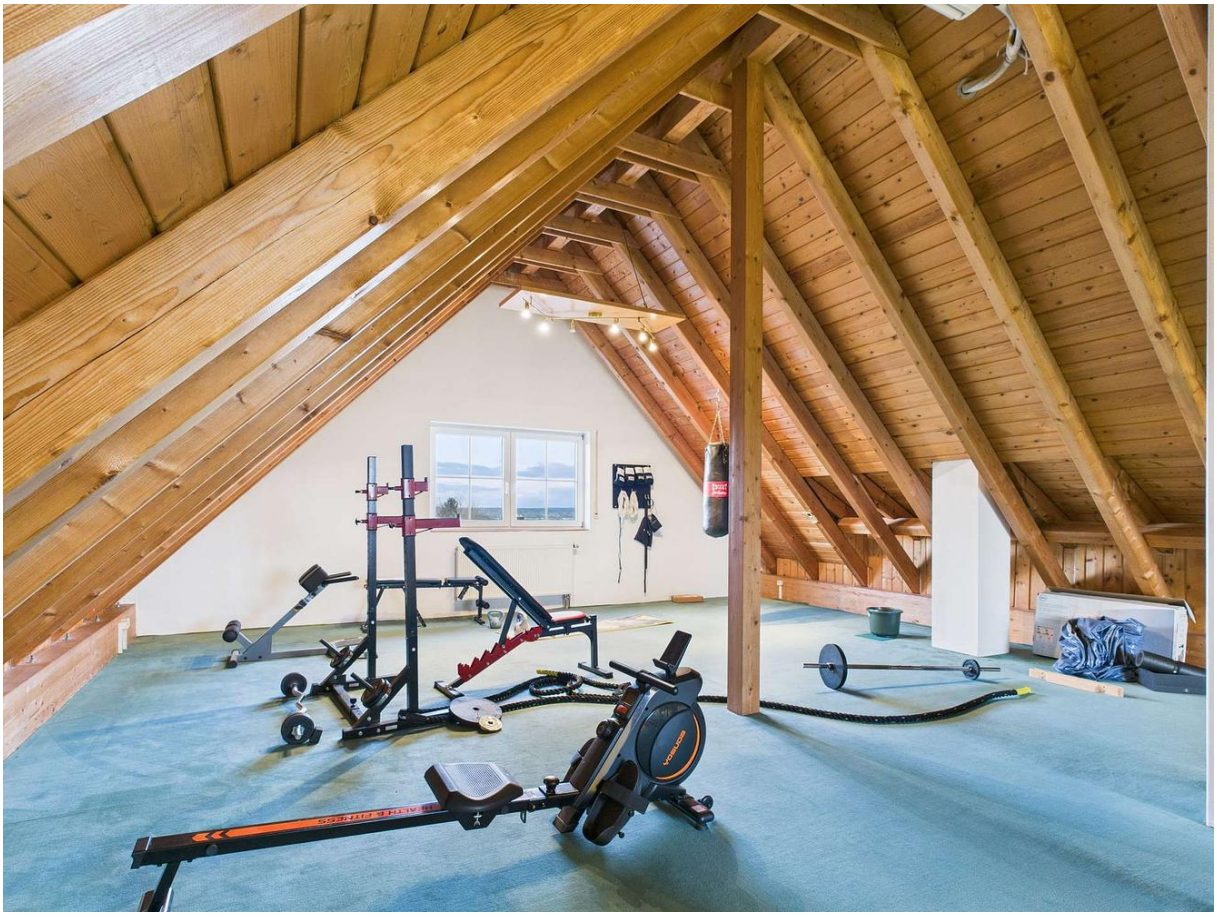








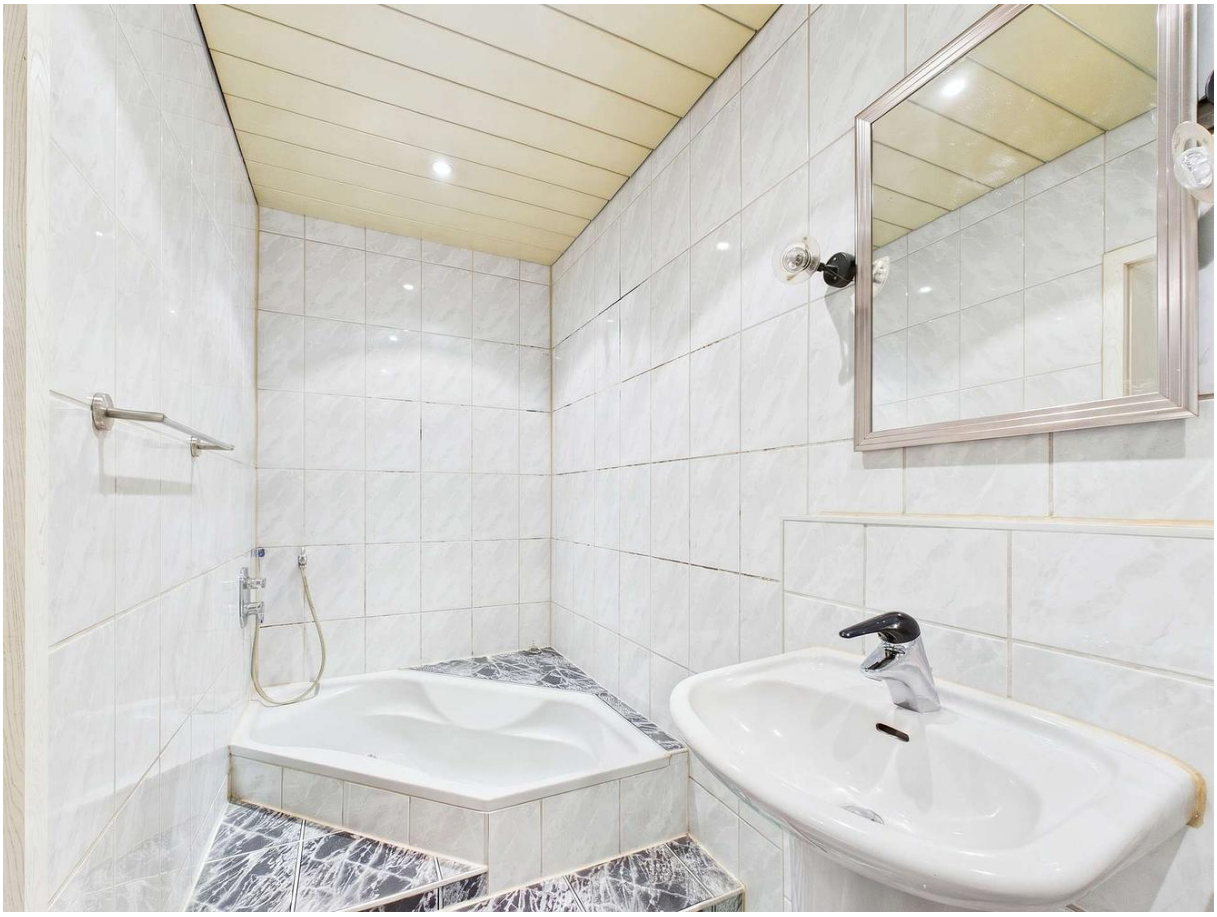









KI-bearbeitet






KI-bearbeitet







