

# Exposé

## Reihenhaus in Adelsdorf

### Gemütliches Reihenhaus in Adelsdorf mit Dachstudio und Dachterrasse



Objekt-Nr. **OM-328575**

### Reihenhaus

Vermietung: **1.680 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Seeberger

Am Alten Bahnhof 29  
91325 Adelsdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.04.2025
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	163,37 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	200 €	Carports	2
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	5.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihenmittelhaus ist ein echter Klassiker für junge Paare und Familien, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen. Das Highlight des Hauses ist das großzügige Dachstudio mit eigener Dachterrasse und einem separaten Bad, das ideal als Rückzugsort oder Büro genutzt werden kann. Mit einer Wohnfläche von 163 m<sup>2</sup> auf drei Etagen bietet das Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Der offene Wohn- und Essbereich, der Zugang zum Garten mit überdachter Terrasse sowie die praktische Raumaufteilung schaffen ein Zuhause, in dem sich die ganze Familie wohlfühlen wird. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und spart Ihnen Zeit und Mühe beim Einzug. Das Haus verfügt zudem über eine Garage, zwei Carportstellplätze und ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet.

## Ausstattung

Das Haus überzeugt mit hochwertiger und familienfreundlicher Ausstattung. Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Der Eingangsbereich, die Küche und das Gäste-WC sind gefliest, während im Wohnbereich ein strapazierfähiger Laminatboden für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein großes Bad mit Badewanne und Dusche. Alle Schlafräume sowie der Flur sind mit Laminatboden ausgestattet. Das Dachgeschoss beherbergt das großzügige Studio mit eigenem Bad und Zugang zur Dachterrasse. Der Garten ist mit einer überdachten Terrasse und naturfarbenem Pflaster gestaltet. Eine Garage mit Sektionaltor und zwei Carportstellplätze runden das Angebot ab. Dank der kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage, SAT-Anschluss und DSL-Anbindung ist das Haus auch technisch bestens ausgestattet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Reihenhaus liegt in Adelsdorf, einer idyllischen Gemeinde im Aischgrund. Umgeben von einer reizvollen Weiherlandschaft und gleichzeitig mit einer hervorragenden Infrastruktur ausgestattet, ist Adelsdorf ein beliebter Wohnort für Familien. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in direkter Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Über die Autobahnauffahrt der A3 „Höchstadt Ost“ sind Höchststadt, Erlangen, Herzogenaurach, Fürth und Nürnberg schnell erreichbar, wodurch Adelsdorf Teil des Einzugsgebiets der Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen ist. Das vielfältige Vereinsleben sowie kulturelle und sportliche Angebote machen die Gemeinde zu einem idealen Wohnort für alle Generationen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Kinderzimmer 1. OG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1. OG



Arbeitszimmer 1. OG



Dachstudio 2. OG



# Exposé - Galerie



Dachstudio 2. OG



Dachstudio 2. OG



# Exposé - Galerie



Dachstudio 2. OG



Dachstudio 2. OG

# Exposé - Galerie



Duschbadezimmer 2. OG



Badezimmer 1. OG



# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Gäste-WC EG



Küche

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur 1. OG



# Exposé - Galerie



Frontansicht mit Doppelcarport



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Ausblick Dachterrasse 2. OG



# Exposé - Galerie



Garage (Gartenseite)



Keller Raum 1



# Exposé - Galerie



Keller Raum 2



Technikraum



# Exposé - Grundrisse

