

Charmantes u. gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Garten!



91325 Adelsdorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 144,00 m²
Kaufpreis: 585.000,00 EUR

Scout-ID: 122370773
Objekt-Nr.: 300/381



Ihr Ansprechpartner:

Garant Immobilien und Verm. von Finanzdienstl.
e.K.

Waltraud Rieger

E-Mail: rieger@garantimmobilien.de

Tel: +49 9135 7351-90

Fax: +49 9315 7351-92

Web: <http://www.garantimmobilien.de>

Haustyp: Einfamilienhaus
(freistehend)
Grundstücksfläche ca.: 658,50 m²
Nutzfläche ca.: 80,00 m²
Objektzustand: Gepflegt
Baujahr: 2001
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Wesentliche Energieträger: Strom
Endenergieverbrauch: 51,30 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: B
Garage/Stellplatz: Garage
Anzahl Garage/Stellplatz: 2

Provision für Käufer: 3 % zzgl. gesetzl.
Mehrwertsteuer vom
Kaufpreis

Charmantes u. gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Garten!



91325 Adelsdorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 144,00 m²
Kaufpreis: 585.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das charmante, hochwertige und vollunterkellerte Wohnhaus wurde im Jahr 2001 in bewährter Massivbauweise erstellt. Bereits beim Eintreten empfängt SIE eine großzügig gestaltete Diele über die SIE u.a. in den sehr ansprechenden Wohn/Eßbereich gelangen. Hier stehen insgesamt ca. 40m² für individuelle Einrichtungsideen zur Verfügung. Der geschmackvolle Kachelofen ist nicht nur ein ansprechendes "Möbelstück" sondern er sorgt im Winter sowie in der Übergangszeit für zusätzliches Wohlbehagen. Die Küche ist komplett ausgestattet und wird die Hausfrau sowie den Hobbykoch gleichermaßen erfreuen. Um hier Ordnung zu schaffen leistet der angrenzende Abstellraum gute Dienste. Ein weiteres Zimmer wird aktuell von den Eigentümern als Arbeitszimmer genutzt. Die Gästetoilette (Granit) mit Dusche rundet diese Etage ab.

Im Obergeschoss stehen neben dem Elternschlafzimmer noch weitere 2 Räume als Kinderzimmer oder Gästezimmer zur Verfügung. Das Badezimmer wirkt durch die Granitbeläge sehr hochwertig. Eine weitere Dusche sowie Badewanne, Waschbecken und Toilette sorgen dafür, dass am Morgen kein "Stau" aufkommt. Das Dach ist entsprechend gedämmt.

Das Untergeschoss verfügt insgesamt über drei Räume. Zwei großzügige Hobbyräume die individuell nutzbar sind und einen Hauswirtschaftsraum.

Die Gartenanlage ist traumhaft! Mit viel Liebe zum Detail und großem Aufwand wurde er von den Eigentümern gestaltet und sucht nun neue Bewohner, die ihn weiterhin so prachtvoll gedeihen lassen. Die Terrasse mit hochwertigem Granitboden lädt zum Entspannen und zum Bewirten von Gästen ein.

Die Autos finden in der Doppelgarage ihr neues zu Hause.

Energetisch wird das Wohnhaus mit wartungsfreier und verbrauchsgünstiger Marmorheizung versorgt.

Ausstattung:

- Holzfenster mit Aluminiumschale
- Parkett, Granit, Laminat
- elektrische Rollos (außer Gäste-WC) mit Automatisierung
- Zisterne
- Bewässerungssystem

Lage:

Die Gemeinde Adelsdorf liegt im mittelfränkischen Kreis Erlangen-Höchstädt. Das Wohnhaus befindet sich am Ende einer Sackgasse in einem ruhigen, gehobenen

Wohngebiet mit attraktiven Einfamilienhäusern. Die hervorragende Infrastruktur wird von den Einwohnern sehr geschätzt. Für die Kleinen ist mit Kitas, Kindergärten und Grundschule bestens gesorgt. Die nahe Anbindung an die Bundesstrasse B 470 sowie an die Autobahn A3 (Erlangen-Nürnberg-München-Würzburg) bieten Mobilität in alle Richtungen.

Sonstiges:

Das Grundstück mit Haus und Garage umfaßt eine Fläche von 599 m² zuzüglich einem halben Anteil der Zufahrt mit 59,5 m².

Die Angaben im Exposé erhielten wir von den Eigentümern. Eine Haftung kann nicht übernommen werden.



Hausansicht

Charmantes u. gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Garten!



91325 Adelsdorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 144,00 m²
Kaufpreis: 585.000,00 EUR



Hausansicht



Ausschnitt Wohnbereich



Ausschnitt Eßbereich



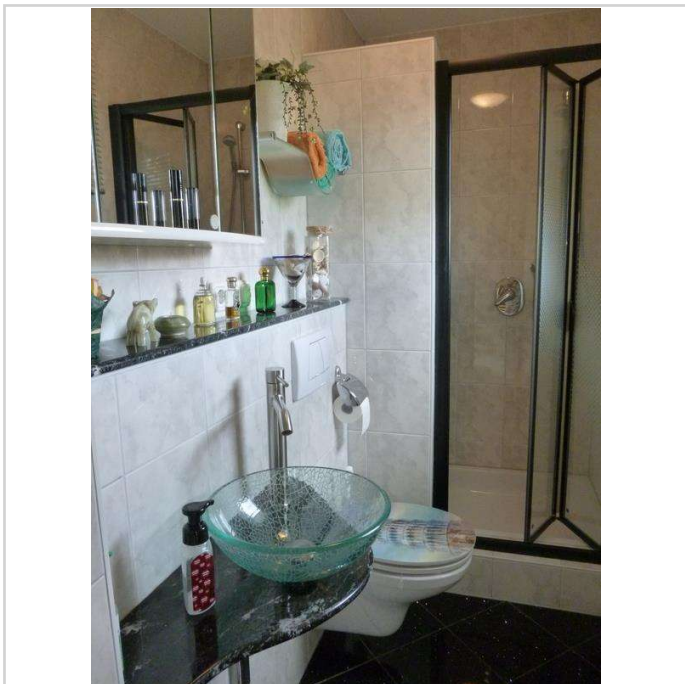
Kücheneinblick

Charmantes u. gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Garten!

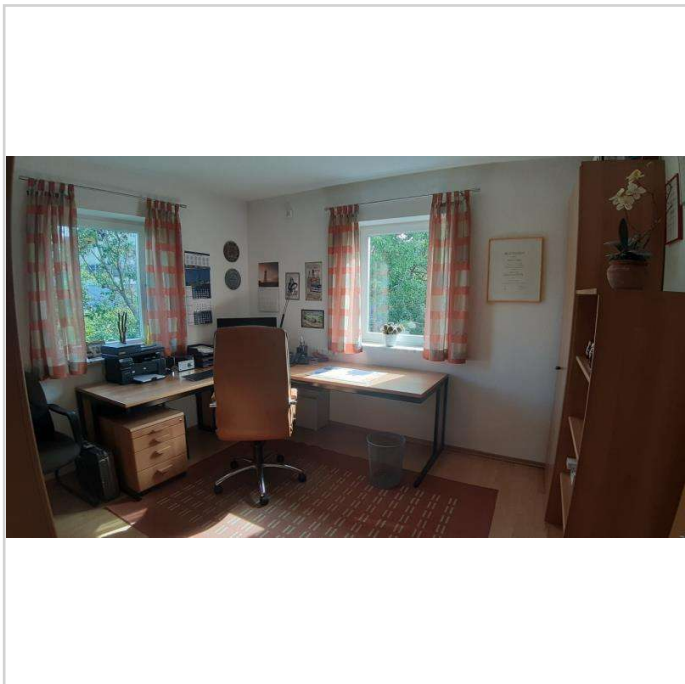


91325 Adelsdorf

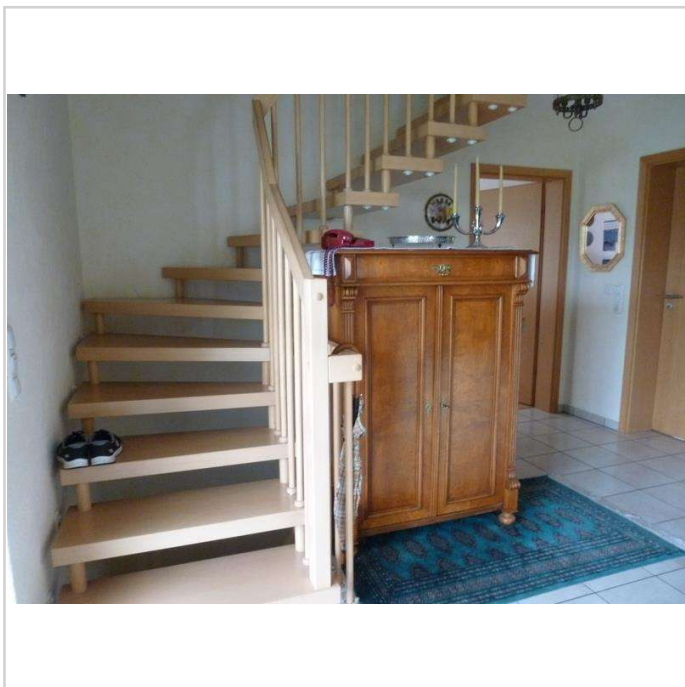
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 144,00 m²
Kaufpreis: 585.000,00 EUR



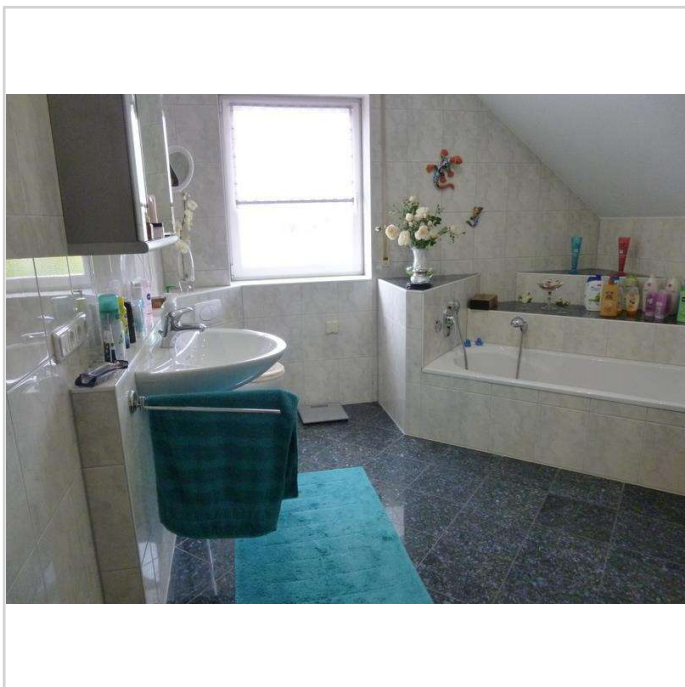
Gäste-WC



Arbeitszimmer



Aufgang OG



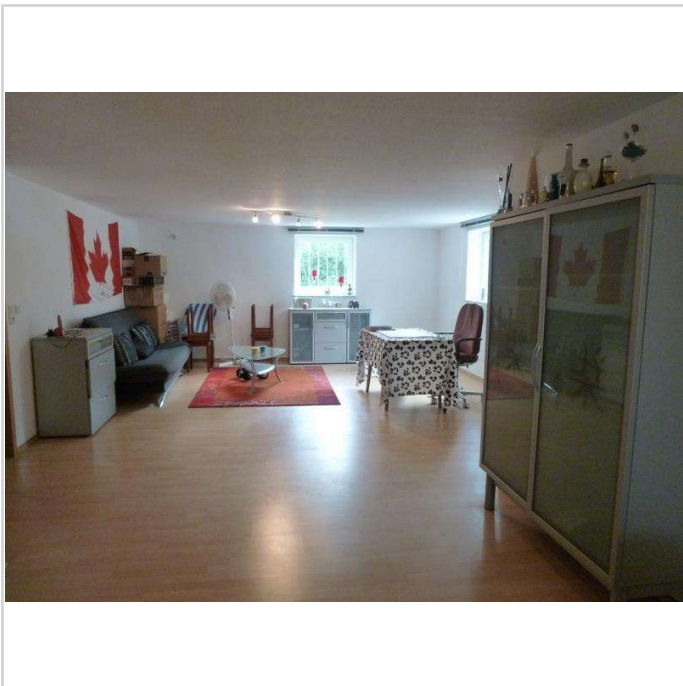
Bad-Ausschnitt

Charmantes u. gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Garten!



91325 Adelsdorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 144,00 m²
Kaufpreis: 585.000,00 EUR



Hobbyraum

Charmantes u. gepflegtes Wohnhaus mit traumhaftem Garten!



91325 Adelsdorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 144,00 m²
Kaufpreis: 585.000,00 EUR

