

Exposé

Maisonette in Adelsdorf

Helle und gepflegte 5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Adelsdorf



Objekt-Nr. OM-405792

Maisonette

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Lin

91325 Adelsdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.02.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	112,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Wohnung, in der man sich sofort wohlfühlt!

Diese charmante 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich in einem gepflegten 4-Familienhaus, das 1994 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Auf großzügigen 112 m² Wohnfläche genießen Sie ein angenehmes Wohngefühl mit viel Licht, Platz und einer harmonischen Raumaufteilung.

Der Mittelpunkt des Lebens ist die großzügige Wohn- und Essküche mit praktischer Speisekammer – perfekt für alle, die gerne kochen, genießen und gemeinsam Zeit verbringen. Das helle Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne lädt zum entspannen ein, während das separate Gäste-WC zusätzlichen Komfort bietet.

Ein echtes Highlight ist der sonnige Balkon (6 qm), der sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem weiteren Zimmer aus zugänglich ist. Hier können Sie den Feierabend genießen oder beim Frühstück den Tag entspannt beginnen - dank der Kassettenmarkise auch an heißen Sommertagen.

Im oberen Bereich erwarten Sie zwei gemütliche Dachzimmer (im Inserat als ein Zimmer angegeben), die durch Schiebetüren getrennt sind. Ideal als Home Office, Kinderzimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort - ganz so, wie es zu Ihrem Lebensstil passt.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, es besteht kein Renovierungs- oder Investitionsbedarf. Der Instandhaltungsanteil (Guthaben, das zur Wohnung gehört) in Höhe von ca. 9.000 € ist bereits im Kaufpreis enthalten - ein weiterer Pluspunkt für diese attraktive Immobilie. Bezug ab 01.02.2026 möglich.

Ausstattung

- Einbauküche inklusive mit separater Speisekammer
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Zusätzliches Gäste-WC
- Balkon (6 m²) mit Kassettenmarkise
- Plissees an Balkontüren und Spitzbodenfenstern
- Insektenschutz an allen Fenstern und Balkontüren
- Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen im unteren Stockwerk
- Heller Laminatboden im oberen Stockwerk
- Küche & Bäder gefliest
- 3-fach verriegelbare Wohnungseingangstüre (Schallschutzklasse 3)
- Fenster an Wetterseite im Spitzboden 2024 erneuert
- Stellplatz direkt vor dem Haus
- Großer Kellerabstellraum
- Überdachter Fahrradabstellplatz
- Gemeinschaftlicher Wasch- & Trockenraum
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten
- Zentralheizung (Umstellung auf Nahwärme 2026 geplant, ausreichend Rückstellungen vorhanden)

- Zuverlässige Hausverwaltung und Hausmeisterservice
- Kontinuierliche Instandhaltung (kein Investitionsstau, z. B. neuer Gartenzaun 2024)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Energieausweis liegt vor (Energieeffizienzklasse D).

Die Wohnung überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, ruhige Lage und ein harmonisches Wohnumfeld. Ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein liebevolles Zuhause legen.

Lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern – sie verbindet Geborgenheit, Komfort und Wertbeständigkeit in einer der beliebtesten Lagen Adelsdorfs.

Lage

Diese Wohnung liegt in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage von Adelsdorf – am Ende einer Sackgasse in einer Tempo-30-Zone. Hier genießen Sie Ruhe, Sicherheit und Nachbarschaftsgefühl.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind schnell erreichbar. Dank der guten Anbindung an die A3 sind sowohl Erlangen als auch Forchheim und Nürnberg in kurzer Zeit erreichbar – ideal für Berufspendler, die die Balance zwischen Stadt und Natur suchen.

Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Nachmittagen im gemeinschaftlichen Garten ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,94 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1.2

Exposé - Galerie



Küche 1.1



Küche 1.2

Exposé - Galerie



Küche mit Speisekammer links



Flur (links Wohnungstüre)



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Balkon

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1.1



Kinderzimmer 1.2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad 1.1



Bad 1.2

Exposé - Galerie



Treppe zum Obergeschoss



Zimmer Osten OG

Exposé - Galerie



Zimmer Westen 1.1 - OG



Zimmer Westen 1.2 - OG

Exposé - Galerie



Außenansicht Haus

Exposé - Grundrisse

