

Exposé

Reihenendhaus in Adelsdorf

**Exklusives Reihenendhaus in unverbaubarer Wasserlage
– ein seltenes Juwel**



Objekt-Nr. OM-423185

Reihenendhaus

Verkauf: **699.000 €**

Reuthseering 202
91325 Adelsdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	430,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	164,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	57,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives Reihenendhaus in unverbaubarer Wasserlage – ein seltenes Juwel

Dieses außergewöhnliche Reihenendhaus beeindruckt durch seine einmalige Lage direkt am Wasser und eines der größten Grundstücke in der Siedlung. Die ruhige, vollkommen uneinsehbare Position sowie der freie Blick nach allen Seiten schaffen ein einzigartiges Wohngefühl.

Highlights des Hauses

- Wunderschön angelegter Garten – liebevoll gestaltet und perfekt für Ruhe, Genuss und Erholung mit großem Gartenhaus.
- Moderne, vollautomatische Bewässerungsanlage (Rainbird) mit 7 separat ansteuerbaren Kreisläufen für Rasen und Beete, bequem per App steuerbar.
- Großzügige Flachdach-Terrassenüberdachung (7×4 m) mit nur zwei Pfeilern sowie drei elektrisch steuerbaren Markisen inklusive Seitenmarkise – jede Fläche einzeln beschattbar. Dimmbare Beleuchtung ebenfalls vorhanden.
- Garage + zwei weitere Außenstellplätze; (zweite Garage in der Siedlung optional erwerbar).

Innenausstattung & Technik

- Offene, hochwertige Küche mit Miele-Geräten, Dampfgarer, flächenbündiger Spüle, Echtholz-Arbeitsplatte und Side-by-Side-Kühlschrank mit Festwasseranschluss & Eiswürfelspender.
- Fußbodenheizung im gesamten Haus für ein angenehm gleichmäßiges Wohnklima.
- Zwei moderne Duschbäder – bodengleiche Duschen, integrierte Radios, stilvolle Regenduschen; zusätzlich Gäste-WC im Erdgeschoss.
- Vollunterkellerung mit Laminatboden – vielseitig nutzbar.
- Elektrische Rollläden, automatisch steuerbar
- Fliegengitter an allen Fenstern
- Einbauschrank vom regionalen Schreiner

Energie & Nachhaltigkeit

- Warmwasser-Wärmepumpe im Keller, ermöglicht in Kombination mit der PV-Anlage autarke Warmwasserbereitung.
- Photovoltaikanlage mit optionalem Speicher 5 kW Speicher (Sonnen), komfortabel per App steuerbar.
- Kamin/Schornstein 2024 neu installiert – gemütliche Atmosphäre inklusive.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Gemeinde Adelsdorf mit rund 10.000 Einwohnern verbindet historischen Charme mit einer zeitgemäßen Infrastruktur. Der malerische Ortskern mit Schloss und Schlossgarten prägt das Erscheinungsbild ebenso wie die in den vergangenen Jahrzehnten stetig gewachsene Bevölkerung.

Durch die hervorragende Verkehrsanbindung über die nahegelegene A3 sowie eng getaktete Buslinien sind Erlangen und Nürnberg schnell erreichbar. Dadurch hat sich Adelsdorf zu einem bevorzugten Wohnort für Berufstätige entwickelt, die bei renommierten Unternehmen wie Siemens, Adidas, Puma, Schaeffler oder INA tätig sind.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot: Alle Schulformen sind direkt vor Ort vertreten, Realschule und Gymnasium lassen sich per Bus in etwa 20 Minuten erreichen.

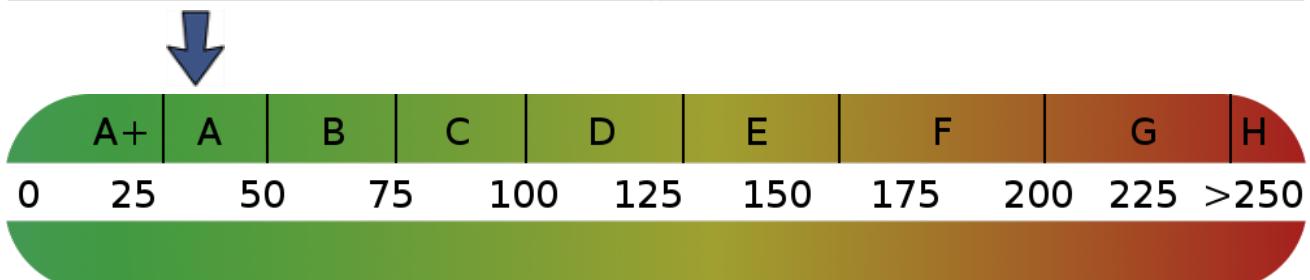
Kindergarten, Grundschule, Ärztehäuser, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie liegen bequem in fußläufiger Entfernung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Garten



Terassenüberdachung



Gartenseite

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kamin



Keller

Exposé - Galerie



Brauchwasserwärmepumpe



Kinderzimmer1



Kinderzimmer2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer3



Bad 1 OG

Exposé - Galerie



Bad 1 OG



Bad 1 OG



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Schreiner Einbauschrank



Blick aus dem Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Gartenidyll