



HEGERICH  
IMMOBILIEN



## SEASIDE - REIHENENDHAUS MIT SEEBLICK UND UNEINSEHBAREM GARTEN

PERSÖNLICH | VERLÄSSLICH | LOKAL





Sie suchen eine Immobilie in Nürnberg und Umgebung? Eine gute Entscheidung. Objekte in dieser tollen Wohngegend erfreuen sich hoher Beliebtheit und bieten ein schönes Zuhause in einer wirtschaftsstarken Metropole.

Als Ihr Immobilienpartner ist das Team von Hegerich Immobilien Ihr direkter Ansprechpartner für diese wunderbare Immobilie. Aber nicht nur Interessenten bringen wir in die eigenen vier Wände - auch Verkäufer unterstützen wir aktiv bei Ihren Plänen. Welche Pläne haben Sie?























OBJEKTYP **REIHENENDHAUS**  
STRASSE **AM ALTEN BAHNHOF 40**  
PLZ + ORT **91325 ADELSDORF**  
OBJEKT ID **WV50240**  
BEZUGSFREI **01.07.2025**



WOHNFLÄCHE **CA. 137 M²**  
ANZAHL ZIMMER **4**  
ANZAHL SANITÄRRÄUME **3**  
EINBAUKÜCHE **GEGEN ABLÖSE (2.000 EUR)**



KALTMIETE **1.350 EUR**  
NEBENKOSTEN **200 EUR**  
WARMMIETE **1.550 EUR**  
KAUTION **4.050 EUR**



BAUJAHR **2018**  
ENERGIEAUSWEIS **Bedarfsausweis**  
ENERGIEKLASSE **A**  
ENERGIEKENNWERT **39 kWh/(m²·a)**  
ENERGIETRÄGER HEIZUNG **GAS**



















## WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE!

---

Dieses moderne Reihenendhaus bietet auf insgesamt vier Etagen ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar, das ein komfortables und großzügiges Zuhause sucht. Jedes Zimmer wurde sorgfältig durchdacht und trägt zur hohen Lebensqualität bei, wobei besonders der Außenbereich und die Aussicht auf den See hervorstechen.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich, der sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende Atmosphäre. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen Essbereich, der zum Verweilen und geselligen Beisammensein einlädt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet – oder für Kinder, die hier spielen können. Der Garten bietet neben einer Rasenfläche auch Platz für Blumenbeete oder eine kleine Sitzecke.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügig geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Die Schlafzimmer lassen sich nach Belieben gestalten – sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Dachgeschoss stellt ein weiteres Highlight des Hauses dar. Hier erwartet Sie eine große Dachterrasse, die Ihnen einen unvergleichlichen Seeblick bietet. Diese Terrasse ist der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen, bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang zu genießen oder einfach nur zu entspannen. Der Raum unter dem Dach mit einem weiteren, separatem Badezimmer ist offen und lichtdurchflutet gestaltet und kann als zusätzliches Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Der Keller des Hauses bietet zudem einen praktischen Abstellraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt. Hier können Sie Möbel, Geräte oder saisonale Gegenstände unterbringen, die im Alltag nicht ständig gebraucht werden. Der Keller ist trocken und gut belüftet, sodass er auch als Hobbyraum oder für andere kreative Zwecke genutzt werden könnte. Auch ein Gästezimmer ließe sich hier problemlos einrichten.

Die bereits integrierte Einbauküche könnte für 2.000 Euro vom Vormieter übernommen werden. Sie ist modern und funktional eingerichtet, mit hochwertigen Geräten und viel Stauraum. Ob für schnelle Mahlzeiten oder ausgiebige Kochabende – hier finden Sie alles, was Sie brauchen.

Die Lage des Hauses ist ebenfalls sehr vorteilhaft: In einer ruhigen, aber dennoch gut erreichbaren Umgebung können Sie die Ruhe und den Blick auf den See genießen, während gleichzeitig die Anbindung an die Stadt hervorragend ist. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Apotheke und weitere Einrichtungen.

Insgesamt bietet dieses Reihenendhaus eine perfekte Kombination aus modernen Annehmlichkeiten, einer durchdachten Raumaufteilung und besonderen Extras wie der Dachterrasse mit Seeblick und dem schönen Garten. Wer nach einem Zuhause sucht, das sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend ist, wird hier fündig.

















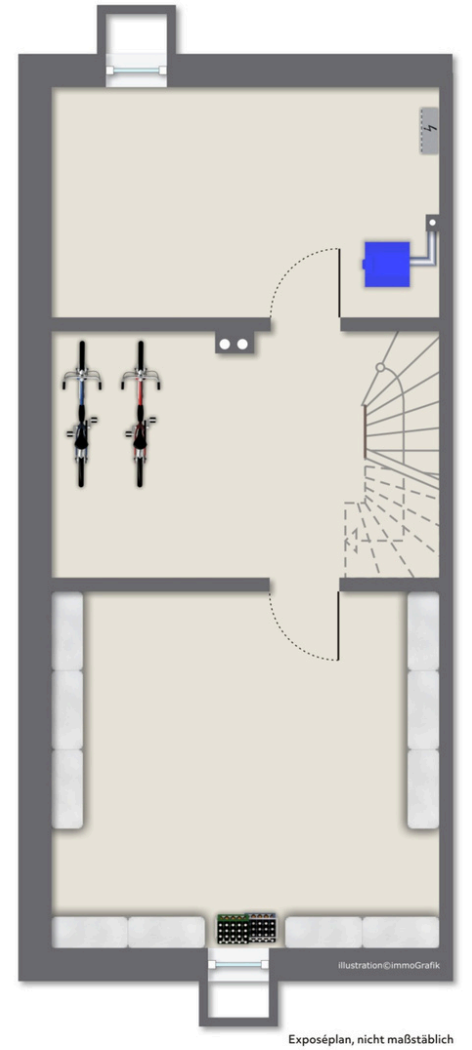
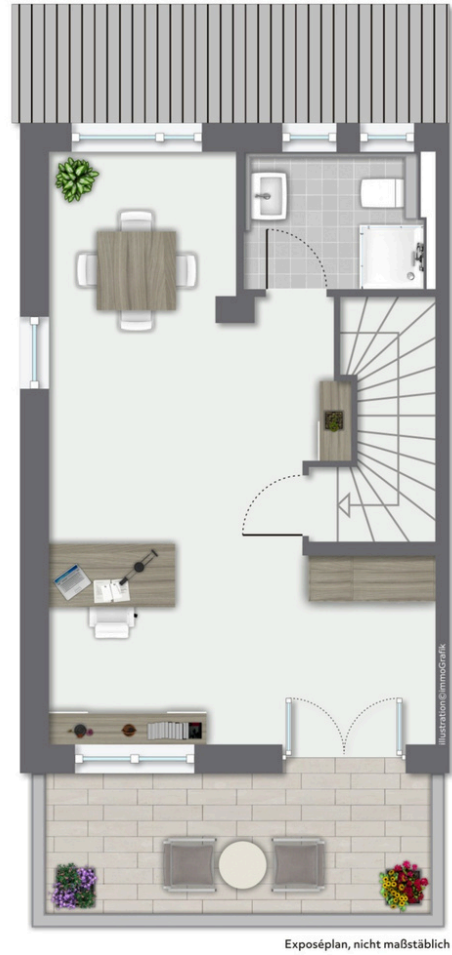
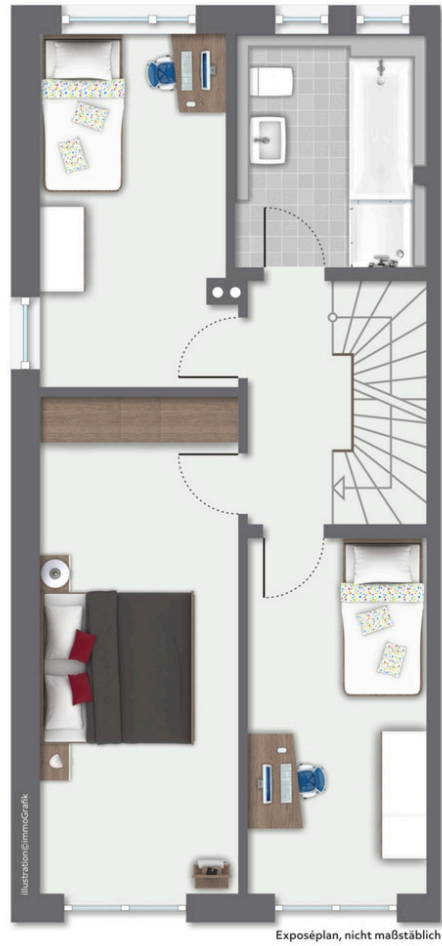






















---

## GRÜNE UND FAMILIÄRE LAGE IN ADELSDORF

Das Reihenhaus befindet sich im Neubaugebiet Seaside, das im Jahr 2018 erschlossen wurde und in den letzten Jahren vor allem junge Familien angezogen hat.

Dank der Vielzahl an Familien, die sich bereits hier niedergelassen haben, ist man als Neuling keineswegs allein. Vielmehr eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, neue Bekanntschaften oder Freundschaften zu schließen und sich in eine freundliche Nachbarschaft einzufügen – sei es beim gemeinsamen Spielen der Kinder auf den großzügigen Grünflächen oder bei einem gemütlichen Gespräch über den Gartenzaun.

Das Neubaugebiet Seaside bietet somit nicht nur ein modernes Zuhause, sondern auch die Chance, Teil einer tollen Nachbarschaft zu werden, in der sich jung und alt gegenseitig unterstützen, erreichen und wohlfühlen.

Die idyllische Lage im Landkreis Erlangen-Höchstadt macht Adelsdorf zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die die Ruhe und Natur des ländlichen Raums suchen und dennoch die Nähe zu städtischen Zentren schätzen.

Die nahegelegene Autobahn A3 gewährleistet schnelle Verbindungen nach Nürnberg, Fürth und in die südlichen Teile Frankens. Dies ermöglicht es den Bewohnern, sowohl die Annehmlichkeiten der großen Städte zu genießen als auch die ländliche Idylle zu erleben.

Die Umgebung von Adelsdorf zeichnet sich durch eine reizvolle Natur aus. Umgeben von Wäldern, Feldern und Wiesen ist der Ort ideal für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Wander- und Radwege führen durch die unberührte Landschaft und bieten herrliche Ausblicke auf das Fränkische Land.

Gleichzeitig sorgt die Nähe zu den Städten Erlangen und Nürnberg für eine gute Infrastruktur mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, kulturellen Angeboten sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Adelsdorf selbst überzeugt durch einen charmanten Ortskern, der von traditionellen fränkischen Gebäuden geprägt ist, und einer starken Dorfgemeinschaft.

Hier finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Kindergärten und eine Grundschule, sodass die Bewohner alles Wichtige bequem vor Ort erreichen können.

Zusammengefasst bietet Adelsdorf eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Erreichbarkeit – der ideale Ort für Familien, die das Leben im Grünen genießen möchten, ohne auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.



---

## KOMPETENTE BERATUNG UND SERVICE MIT HERZ UND LEIDENSCHAFT.

PERSÖNLICH | VERLÄSSLICH | LOKAL

Das Team von Hegerich Immobilien steht für fachkundige, seriöse und engagierte Vermittlungsarbeit. Wir führen Verkäufer und Käufer, Vermieter und Mieter zusammen - zum Wohle aller Beteiligten. Wir sind Ihr Spezialist für die professionelle Vermittlung von Wohnimmobilien mit Tätigkeitsschwerpunkt in München, Nürnberg, Fürth, Bayern und der Region Stuttgart.



Wir sind Mitglied im IVD - dem  
größten Immobilienverband  
Deutschlands.





# HEGERICH

IMMOBILIEN

## STANDORT FÜRTH

HANS-BORNKESSEL-STR. 3  
90763 FÜRTH  
(0911) 131 605 - 0

## STANDORT NÜRNBERG

ZELTNERSTR. 3  
90443 NÜRNBERG  
(0911) 131 605 - 0

## STANDORT MÜNCHEN

AM WESTPARK 7  
81373 MÜNCHEN  
(089) 230 69 62 - 0

## STANDORT SCHWABING

BELGRADSTR. 3  
80786 MÜNCHEN  
(089) 230 69 62 - 0

## STANDORT LEONBERG

RÖNTGENSTR. 37  
71229 LEONBERG  
(07152) 569 028 - 0

KONTAKT@HEGERICH-IMMOBILIEN.DE  
WWW.FACEBOOK.COM/HEGERICHIMMOBILIEN  
WWW.HEGERICH-IMMOBILIEN.DE







---

## IHR PERSÖNLICHER ANSPRECH- PARTNER FÜR IHRE FRAGEN.

Wenn Sie mehr Details zu dieser Immobilie, Grund-  
risse oder einen Besichtigungstermin wünschen:



Julia Kesmann  
Vertrieb/ kfm. Büroleitung

T +49 911 131 605-0  
M +49 171 99 77146  
[jk@hegerich-immobilien.de](mailto:jk@hegerich-immobilien.de)





## RESPEKTVOLLE KOMMUNIKATION SCHAFFT VERTRAUEN.

PERSÖNLICH



Der Wert einer Immobilie ist mehr als nur ihr Preis. Ein guter Immobilienmakler ist Vermittler, der die Situation richtig bewertet, Wünsche respektiert und verständnisvoll Lösungen schafft. Und das persönlich mit einer fachkundigen Beratung. Der Besitz einer Immobilie ist etwas Besonderes, der Weg dahin erst recht. Hegerich Immobilien baut auf eine respektvolle Kommunikation, bei der keine Fragen offenbleiben.



## IHR PARTNER IN ALLEN LEBENSSITUATIONEN.

VERLÄSSLICH



Lebenssituationen können sich ändern: Wohnwünsche müssen nicht dauerhaft sein. Neue Perspektiven begleiten Sie täglich und wir begleiten diese Veränderungen Schritt für Schritt und sicher geplant - ob erstes Eigenheim oder Wohnen im Alter. Auf die Qualität kommt es an und dabei ist Hegerich Immobilien bewährter Partner - über die aktuelle Transaktion hinaus auch für die nächsten Veränderungen in Ihrem Leben.



## FUNDIERTES WISSEN BIETET IHNEN SICHERHEIT.

LOKAL



Ein so hoher Vermögenswert ist immer mit weitreichenden Entscheidungen verbunden. Wir wissen das. Bei der aktuellen Marktdynamik sind langjährige Erfahrung und fundiertes Fachwissen unerlässlich. Die lokale Expertise von Hegerich Immobilien und unser starkes Netzwerk in den Metropolregionen München, Nürnberg/Fürth und Stuttgart bietet Ihnen Sicherheit und mehr Raum für neue Möglichkeiten.





# WAS IST MEINE IMMOBILIE WERT ?

Kauf- und Mietpreise online selbst berechnen.  
Persönliches Ergebnis in 3 Minuten direkt per E-Mail.

[www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)



Sofern nicht anders angegeben, fällt bei diesem Objekt eine Käuferprovision i. H. v. 3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt., berechnet aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis an. Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Angebots.



