

Möhrendorf – Möhrendorf

## Helle 3 Zimmer mit großzügigem Balkon - bezugsfertig, ruhig und sehr gepflegt -

Objektnummer: 24125063



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24125063
Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

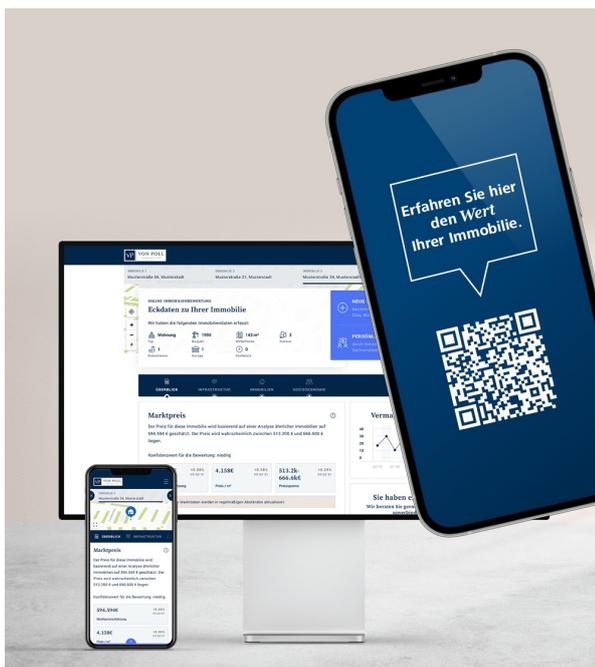
## Die Immobilie



Objektnummer: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Die Immobilie





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

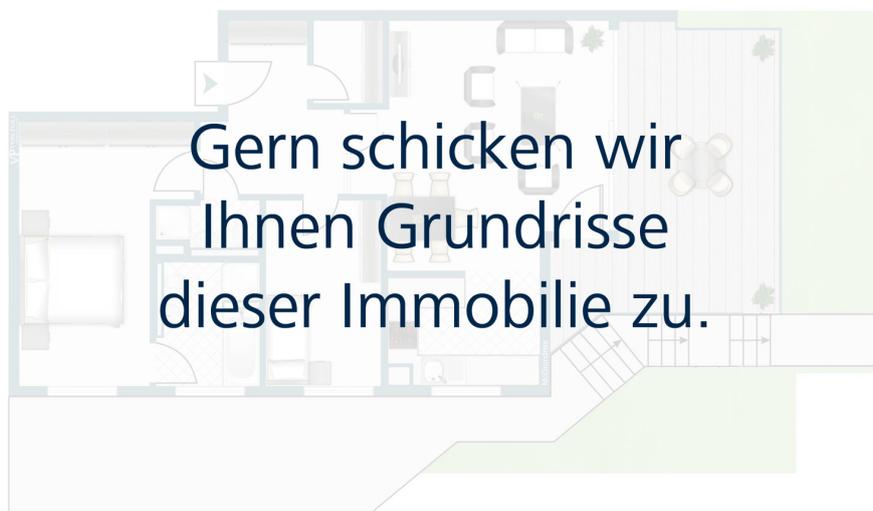
Objektnummer: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09131 - 82 89 00 0

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

Objektnummer: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Objektnummer: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Ein erster Eindruck

Ansprechende 3 Zimmer, sehr gepflegt, hell und mit großzügigem und geschütztem Balkon, so dass man auch an frischeren Tagen ungestört Zeit draußen verbringen kann. Eine Markise schützt vor zu viel Sonne, man blickt ins Grüne und ist in wenigen Minuten zum Kanal gelaufen. Die Wohnung selbst liegt im 1. OG. Es gibt keinen Aufzug, was die Nebenkosten im Rahmen hält. Die Verkäufer legen viel Wert auf Ordnung und Pflege und sie haben im Schlafzimmer und im Kinderzimmer/Büro nach ihrem Auszug einen hochwertigen Klick-Venyl Fussboden mit Trittschallunterlage verlegen lassen und die ganze Wohnung ist gestrichen worden. Weitere Investitionen sind seit Übernahme nach Fertigstellung 1989 immer wieder durch die Verkäufer getätigt worden. Eine Übersicht darüber können wir Ihnen auf Wunsch gerne vorlegen. Die Wohnung ist grundsätzlich bezugsfertig und benötigt keine zusätzlichen kostenintensiven Maßnahmen. Die gesamte 2-geschossige Anlage, Baujahr 1989, umfasst 42 Wohneinheiten in mehreren Gebäuden, ist gepflegt und ordentlich, und die beauftragte Hausverwaltung agiert umsichtig und nachhaltig. Das Wohngeld beträgt monatlich 344 Euro zzgl. 64 Euro für die Instandhaltungsrücklage. Das Hausgeld für den Tiefgaragenplatz beträgt inklusive Rücklage Euro 22/Monat. Der Kellerraum ist recht groß bemessen mit ca. 9,5qm. Man kann sagen, ein "Rundum- sorglos-Paket"! Weitere Details legen wir Ihnen gerne in einer Besichtigung dar. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Ausstattung und Details

Die Wohnung ist gefliest. Im Schlafzimmer und im Kinderzimmer/Büro ist neu ein Klick-Venyl Fussboden mit integrierter Trittschallunterlage verlegt worden.

Die Wohnung ist gerade in Gänze frisch gestrichen worden.

Enthalten sind außerdem ein Tiefgaragenstellplatz und ein großzügiger Kellerraum.

Es gibt in jedem Gebäude für die jeweiligen Nutzer einen gemeinschaftlichen Waschraum in dem jeder Einheit ein Platz zugewiesen ist mit eigenem Wasserzähler. Die Verkäufer haben die neuwertige Waschmaschine stehen lassen und sie ist im Paket enthalten.

Außerdem gibt es :

- Trockenraum
- Fahrradkeller
- Tiefgarage; der Wohnung ist ein Stellplatz zugewiesen, der im Preis enthalten ist
- Großzügige gemeinschaftliche Grünflächen im Außenbereich der Anlage

**Objektnummer: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf**

## Alles zum Standort

Der Ort Möhrendorf liegt rund 6 km nördlich von Erlangen in der Ebene des Regnitztales, am westlichen Ufer des Flusses. Der westlich der Regnitz verlaufende Main-Rhein-Donau-Kanal bildet heute die Grenze zum eingemeindeten Ortsteil Kleinseebach. In Kleinseebach mündet die Seebach in den Main-Donau-Kanal. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Möhrendorf, Kleinseebach, sowie der südlich vom Ortskern am Regnitzufer gelegene Weiler Oberndorf. Die Mikrolage des Objektes zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zum Main-Rhein-Donau-Kanal aus, den Sie zu Fuß in 2 Minuten erreichen und den man kilometerlang entlanglaufen kann. Mit dem Fahrrad fährt man ca. 15 Minuten in die Innenstadt von Erlangen. Möhrendorf - eine sehr gute Alternative zu Erlangen - bissel verträumter, bissel ruhiger und stadtnah!!

Objektnummer: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen  
E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)