

Möhrendorf – Möhrendorf

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

CODE DU BIEN: 24125063



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

PRIX D'ACHAT: 340.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24125063
Surface habitable	ca. 88 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1989
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	340.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.07.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – *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)



VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODE DU BIEN: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[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)



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

CODE DU BIEN: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**CODE DU BIEN: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf**

## Une première impression

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!



**CODE DU BIEN: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf**

## Tout sur l'emplacement

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 - bissell verträumter, bissell ruhiger und stadtnah!!

**CODE DU BIEN: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24125063 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)