

Möhrendorf – Möhrendorf

Helle, modernisierte Eigentumswohnung mit großzügiger Südterrasse

????????? ??????????: 24125054



www.von-poll.com

???? ??????: 375.000 EUR • ??????????: ca. 95 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

?? ??? ??????

| | | | |
|-----------------------|--|-----------------------|---|
| ???????? ?????????? | 24125054 | ????? ??????? | 375.000 EUR |
| ????????????? | ca. 95 m ² | ????????????? | ??????? |
| ?????????????? ??? | 01.01.2025 | ????????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ????????? | 1 | | |
| ????????? | 3 | | |
| ????????????? ??? | 1 | | |
| ????????????? | | ????? ??????????????? | 1999 |
| ????????????? | 1 | ????????? | ??????? |
| ????? ?????????????? | 1968 | ??????????????? | |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 30 EUR (?????????????) | ????????? | ?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????? |

???????? ??????????: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

????????????? ???????????

| | | | |
|---|----------------------|---|----------------------------|
| ?????????? ?????????? | ????????? ?????????? | ????????????????? ????????????? | VERBRAUCH |
| ????? ???????????? | ????? | ???????? ????????????? ????????????? | 91.00 kWh/m ² a |
| ????????????? ????????????????? ????????? ??? | 30.01.2030 | ????????????? ????????????????? ????????????? | C |
| ????? ???????????? | ????? | ????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????? | 1965 |

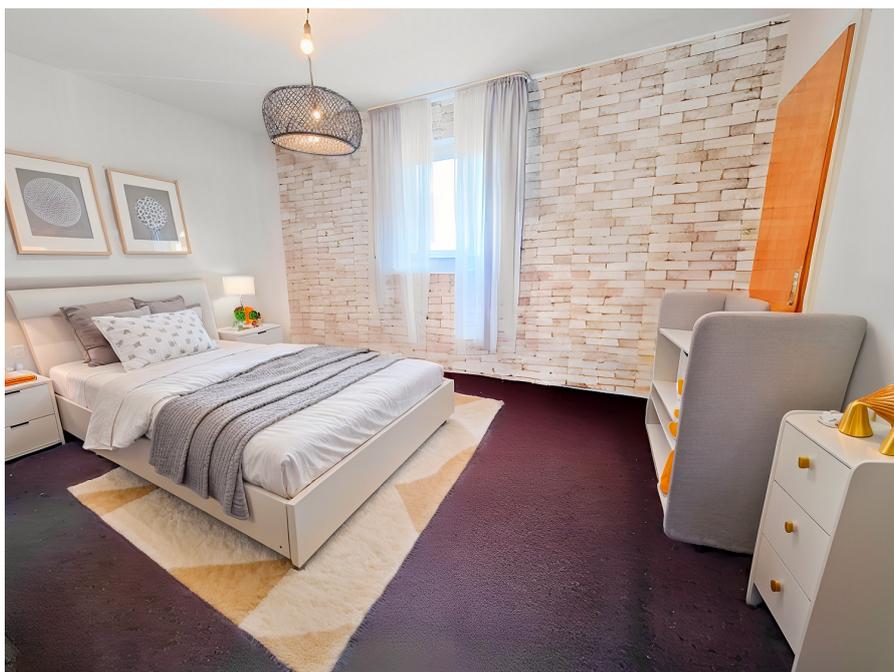
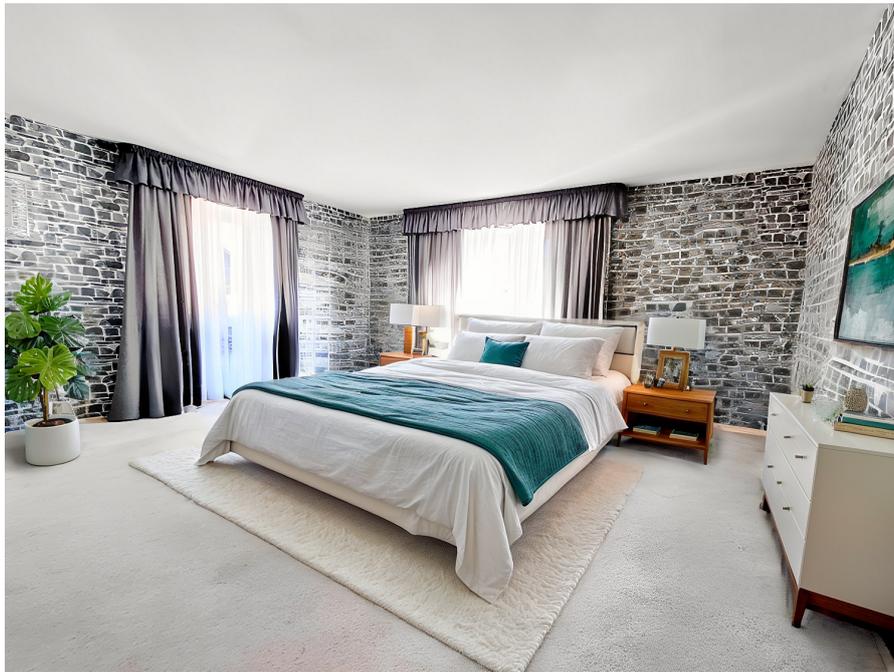
???????? ????????: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

?? ????????



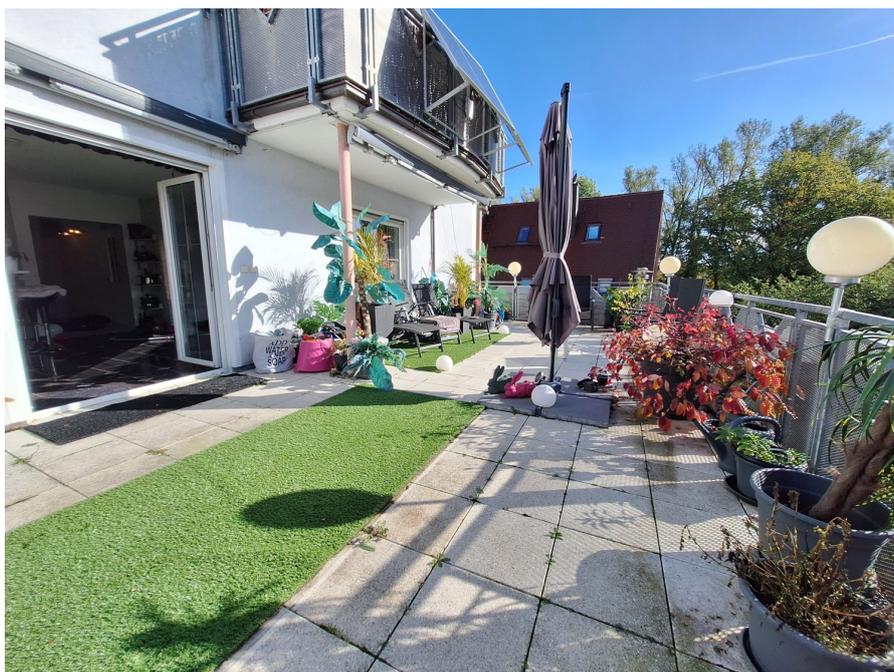
???????? ?????????: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

?? ?????????



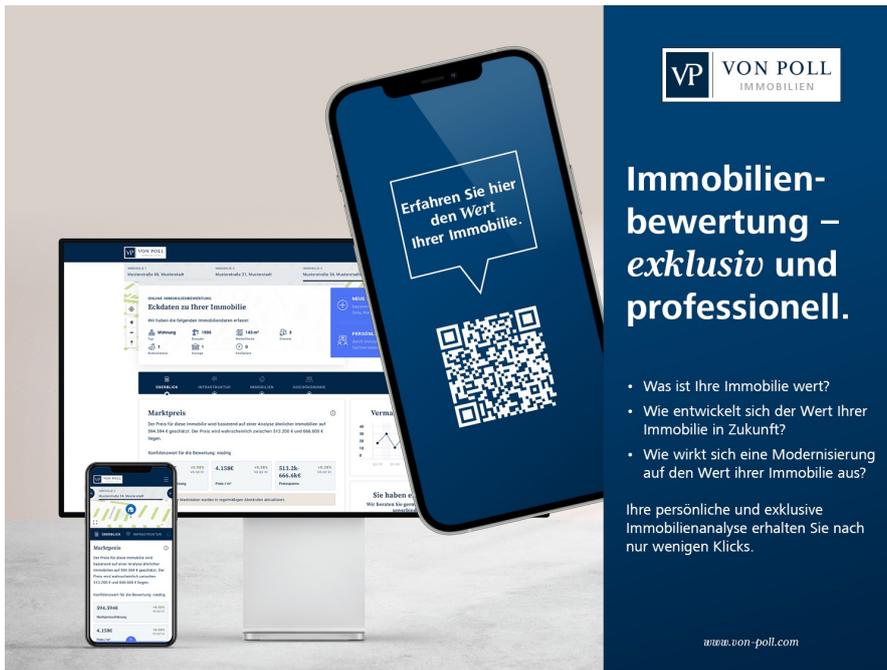
???????? ??????????: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

?? ?????????



???????? ?????: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

?? ????????



**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



**VP VON POLL
FINANCE**

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen

???????? ?????: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

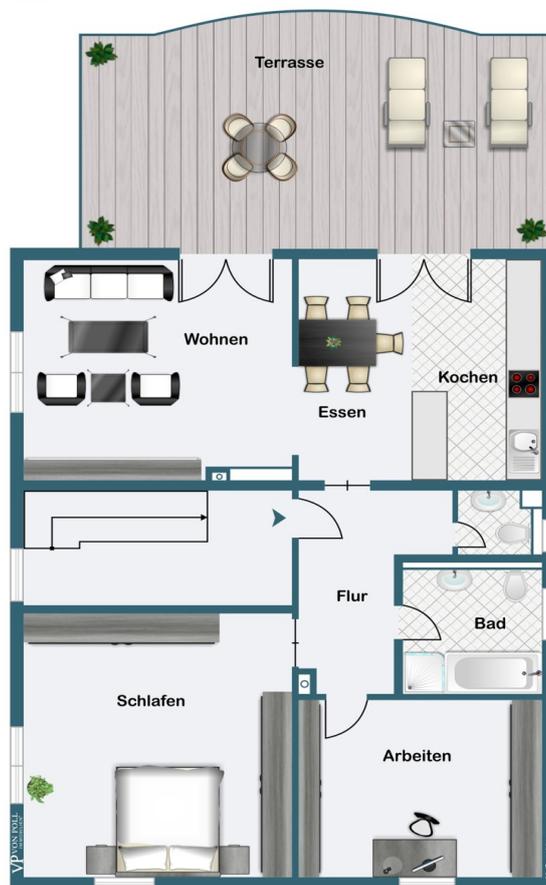
Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | erlangen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/erlangen

???????? ?????: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

??? ?????? ???????????

Die helle und gepflegte 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1968, welches im Jahr 2000 zu einem Dreifamilienhaus ausgebaut wurde. Die Wohnung erstreckt sich über eine komplette Etage und bietet damit genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Grundriss der Wohnung ist gut durchdacht und die Räume sind optimal aufgeteilt. Das geräumige Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die offene Küche ist modern ausgestattet und bietet genügend Platz zum Kochen und Genießen. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet genügend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist in einem gepflegten Zustand. Ein Highlight der Wohnung ist die große Süd-Terrasse, die sich ideal zum Frühstück oder Entspannen im Freien eignet. Von hier aus hat man einen schönen Blick ins Grüne und die Gärten der Nachbarn und kann die Ruhe genießen. Die Wohnung wurde im Jahr 1999/2000 modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten und gehobenen Zustand. Die Ausstattung ist qualitativ hochwertig und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die zentrale Ölheizung im Haus wird bis Ende des Jahres durch eine energiesparende Wärmepumpe ersetzt und bietet damit eine A+++ Einstufung für Heizung und eine A+ Einstufung für Warmwasserversorgung. In der direkten Umgebung der Wohnung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal, sodass man schnell und bequem in die Innenstadt oder auf die Autobahn gelangen kann. Die Immobilie eignet sich perfekt für Käufer, die auf der Suche nach einer gepflegten und gut geschnittenen Wohnung in ruhiger und trotzdem gut angebundener Lage sind. Hier lässt es sich komfortabel und gemütlich wohnen. Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

????????????????? ??? ??????????

- Hochwertige Einbauküche
- Terrasse mit Fliesen und Umlaufender Wasserrille
- Elektrische Markisen auf der Terrasse

???????? ?????: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien. Auch Ärzte, Apotheken und Banken sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Lage vereint das Beste aus beiden Welten: eine ruhige, naturnahe Wohnumgebung und eine hervorragende Anbindung an städtische Infrastrukturen. Die ausgezeichnete Lage, gepaart mit der hohen Lebensqualität und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, macht diese Immobilie zu einem idealen Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die das Leben im Grünen schätzen.

??????? ???????: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen
E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com