

Möhrendorf – Möhrendorf

# Helle, modernisierte Eigentumswohnung mit großzügiger Südterrasse

Número da propriedade: 24125054



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

PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • ÁREA: ca. 95 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24125054	Preço de compra	375.000 EUR
Área	ca. 95 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Disponibilidade	01.01.2025	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Modernização / Reciclagem	1999
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1968		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 30 EUR (Arrendar)		

Número da propriedade: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.01.2030	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

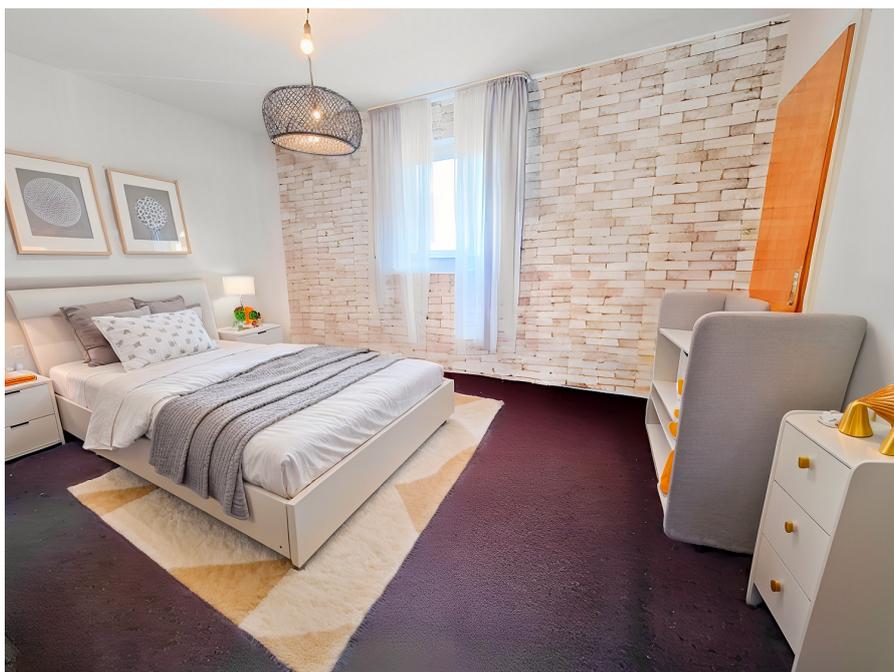
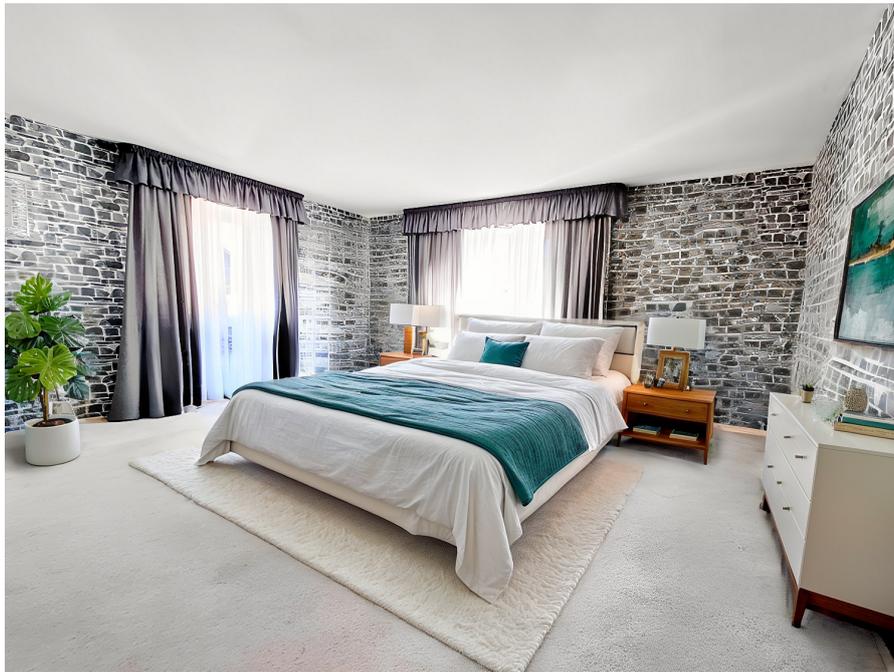
Número da propriedade: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## O imóvel



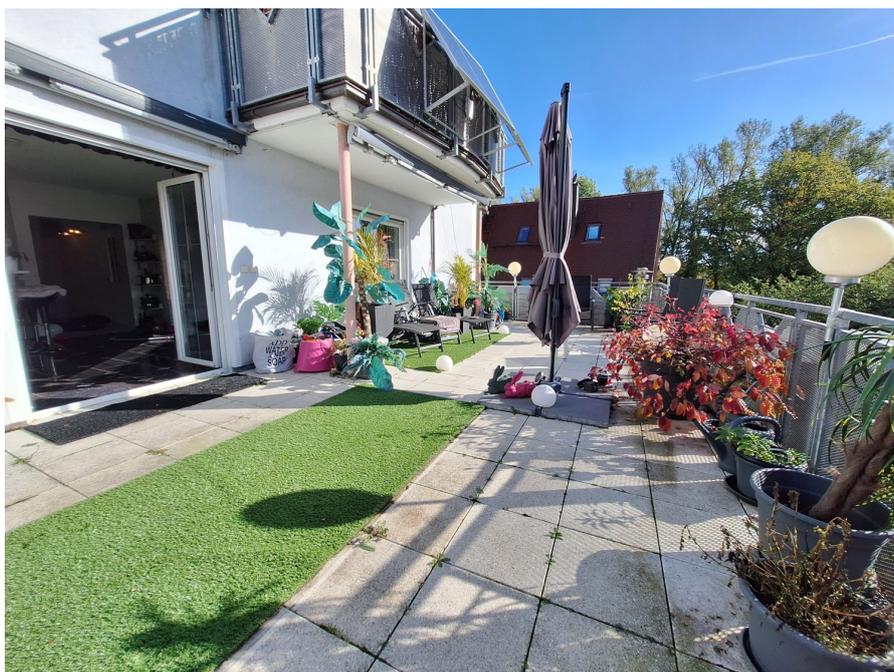
Número da propriedade: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## O imóvel

**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**  
FINANCE

### 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

Número da propriedade: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Número da propriedade: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Uma primeira impressão

Die helle und gepflegte 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24125054 - 91096 Möhrendorf – Möhrendorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)