91096 Möhrendorf

Ein Zuhause, von außen vornehm zurückhaltend, von innen repräsentativ: 9 Zimmer in Möhrendorf

OERTER IMMOBILIEN



995.000 €
Kaufpreis

330 m²
Wohnfläche

590 m²
Grundstücksfläche

9
Zimmer

OERTER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	330 m²
Grundstücksfläche	590 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1992
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	995.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	08.04.2026
gültig bis	07.04.2036
Baujahr (Haus)	1992
Endenergiebedarf	152.8
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung im Überblick:
• ca. 331 m² Wohnfläche und 9 Zimmer
• ca. 593 m² Grundstück
• offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
• elegante Einbauküche mit Markengeräten
• Kamin im Wohnbereich
• Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Bad
• weitere Zimmer für Familie, Gäste oder Arbeiten
• ausgebauter Dachboden
• eigenes Zimmer und Bad im Untergeschoss
• Hobbybereich mit Sauna sowie Dusch- und WC-Bereich
• Weinkeller und Heimkinoraum
• drei Bäder und zusätzliches Gäste-WC
• zweifach verglaste Fenster mit Rollläden
• hochwertige Parkettböden in weiten Teilen des Hauses
• Terrasse und pflegeleicht angelegter Garten
• Doppelgarage mit Parkettboden und zwei Außenstellplätze

Beschreibung

Von außen lässt sich kaum erahnen, wie viel hochwertigen Raum dieses Haus im Inneren eröffnet.

Beim Eintreten empfängt Sie eine großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe, von der sich die Wohnbereiche erschließen. Helle Räume, große Fensterflächen, Parkett und der Kamin prägen den offenen Wohn- und Essbereich. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten fügt sich selbstverständlich ein: Hier wird gekocht, gegessen, geredet und der Alltag spielt sich genau dort ab, wo alle zusammenkommen. Von hier führt der Weg hinaus auf die Terrasse und in den pflegeleichten Garten.

Doch dieses Haus lebt nicht nur von seinen gemeinschaftlichen Bereichen. Auf den oberen Ebenen liegen Rückzugsorte für die ganze Familie: ein eigener Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad, weitere Zimmer für Kinder oder Gäste sowie ein ausgebauter Spitzboden, der zusätzlichen Raum für Arbeit, Spiel oder eigene Ideen bietet.

Auch das Untergeschoss überrascht mit seiner Nutzungstiefe. Neben einem Zimmer mit Bad gibt es einen großzügigen Hobbybereich mit Sauna, einen zusätzlichen Dusch- und WC-Bereich, einen Weinkeller und einen Raum, der derzeit als Heimkino genutzt wird. Für Gäste, den Teenager oder, je nach persönlichem Bedarf , als Au-pair-Bereich, eröffnet der Teilbereich mit eigenem Badezimmer im Untergeschoss eine weitere Möglichkeit.

Neun Zimmer und rund 331 m² Wohnfläche verteilen sich auf ein Haus, das gemeinsames Leben und Rückzug miteinander verbindet. Dazu kommen ein pflegeleicht angelegter Garten, die Terrasse, eine Doppelgarage und weitere Außenstellplätze.

Dieses Haus ist besonders interessant für Familien, die Platz für mehrere Lebensbereiche suchen: gemeinsames Wohnen, eigene Rückzugsorte, Gäste, Arbeiten und Hobbys. Wie gut die Aufteilung zu Ihren Vorstellungen passt, zeigt sich am besten vor Ort.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, was die Außenansicht zunächst nur erahnen lässt.

Verkauf im Angebotsverfahren (kein klassisches Bieterverfahren): Nach einer Besichtigung können Interessierte ein schriftliches Kaufangebot einreichen. Eine offizielle Marktwertermittlung (Sachwertverfahren) liegt vor und kann nach einer Besichtigung auch eingesehen werden. Die Vermarktung erfolgt in Kopperation mit MML Immobilienconsulting GmbH.

Lage

Ruhig wohnen und die Natur direkt vor der Tür haben, in dieser Lage in Möhrendorf gehört das zum Alltag. Ein Spielplatz am Waldrand ist von hier aus in nur etwa zwei Gehminuten erreichbar. Auch Spaziergänge und kleine Auszeiten im Grünen lassen sich unkompliziert in den Tag einbauen.

Möhrendorf bietet Familien kurze Wege zu mehreren Kinderbetreuungseinrichtungen. Dazu zählen unter anderem die Kindertagesstätten St. Laurentius und St. Elisabeth, das Kinderhaus Möhrendorf sowie der Waldkindergarten Rotfüchse. Die Grundschule befindet sich im Ort; die Mittelschule liegt im benachbarten Baiersdorf. Weitere Bildungsangebote und weiterführende Schulen finden sich im nahegelegenen Erlangen.

Wer gern draußen unterwegs ist, profitiert von der Nähe zum Main-Donau-Kanal und zum Regnitztal. Der Regnitzradweg führt von Möhrendorf aus nach Süden in Richtung Erlangen und nach Norden in Richtung Bamberg; die Kanalroute verläuft entlang des Main-Donau-Kanals. Auch Tennis ist vor Ort möglich: Der ASV Möhrendorf verfügt über vier Sandplätze, die Tennishalle OLYMP-TENNIS über

acht Hallenplätze.

Für den täglichen Einkauf gibt es einen REWE-Markt in Möhrendorf. Ergänzt wird das Angebot durch regionale Erzeuger und Hofläden in der Umgebung. Für eine größere Auswahl an Geschäften, Gastronomie und kulturellen Angeboten ist Erlangen schnell erreichbar.

Die Verbindung nach Erlangen besteht auch mit dem Bus: Die Linie 254 fährt von Möhrendorf nach Erlangen und bedient mehrere Haltestellen im Ort. Mit dem Auto ist Möhrendorf über die A73 angebunden. Über das Autobahnkreuz Fürth/Erlangen besteht außerdem Anschluss an die A3; damit sind auch Fürth und Nürnberg in das regionale Straßennetz eingebunden.

Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500
E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de


OERTER
IMMOBILIEN











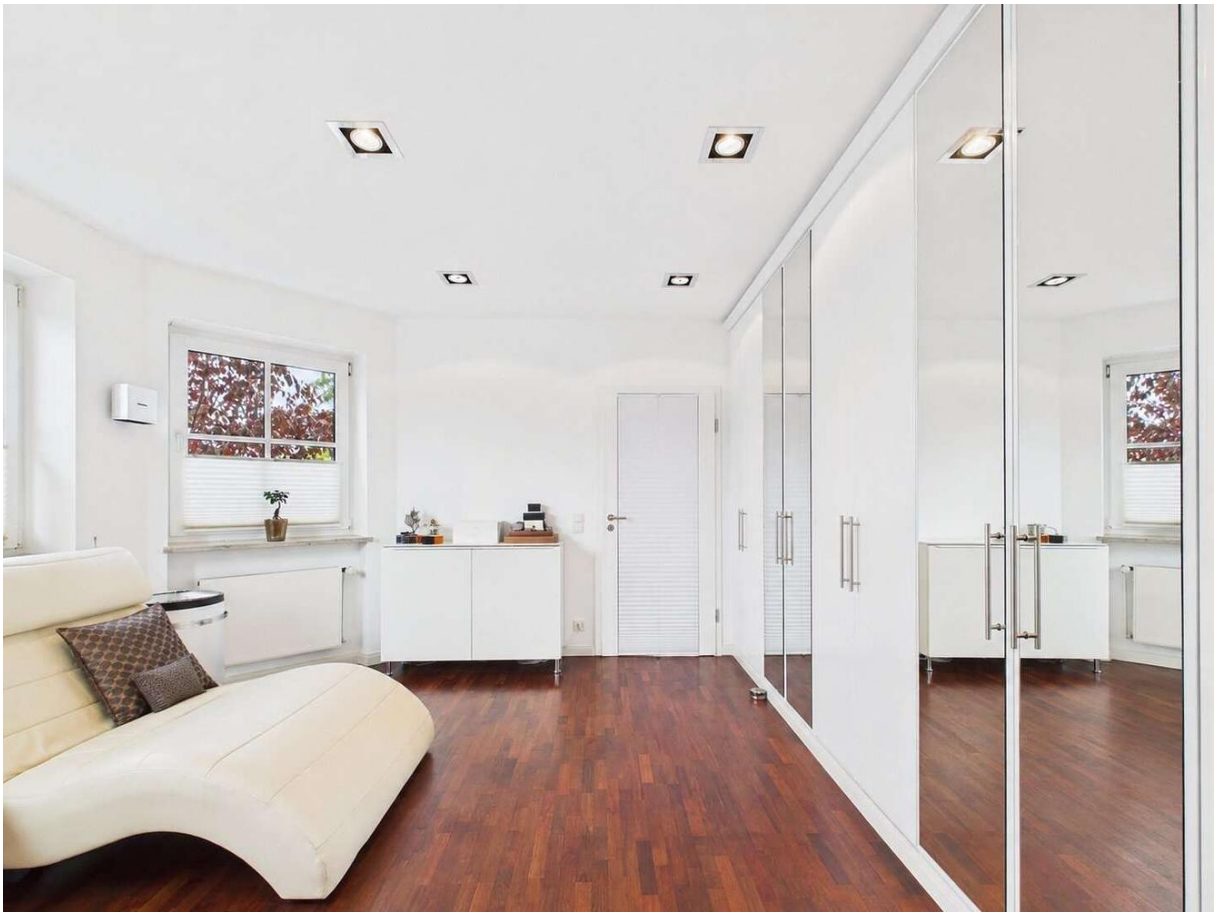





HANS CHRISTIAN ANDERSEN
ODENSE
DANMARK








KI-bearbeitet


KI-bearbeitet






KI-bearbeitet






HAVANA
BAR

