



## 91096 Möhrendorf

# Reihenmittelhaus Möhrendorf

**478.000 €**

Kaufpreis

**154 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**264 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Gerd Seuling  
Tel.: 09132 75083-21  
[gerd.seuling@remax.de](mailto:gerd.seuling@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	54 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	264 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	478.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1974
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1974
---------	------



## Ausstattung

---

### Heizungsart

---

Zentralheizung ✓

### Befuerung

---

Öl ✓

### Stellplatzart

---

Garage ✓



## Beschreibung

Das hier angebotene Reihenmittelhaus wurde 1974 erbaut und liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Möhrendorf. Es verfügt auf 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche über 5 Zimmer und bietet somit auch genügend Platz für eine Familie. Die Terrasse, der kleine Garten, der Balkon im Obergeschoss und die Ausrichtung nach Südwesten sorgen für sonnige Stunden im Freien.

Etliche Renovierungen wurden bereits durchgeführt, einige stehen noch an.

2009 wurde das Gäste-WC im Erdgeschoss erneuert.

2010 wurde eine neue Öl Brennwert-Heizung eingebaut und die Fassade von außen gedämmt.

Zwischen 2008 und 2012 wurden die Fenster im Erdgeschoss und im Dachgeschoss erneuert.

2017 wurde der Kamin neu eingelecht und 2019 der Dachfirst erneuert.

2019 wurde das Bad im Obergeschoss erneuert.

Die Garage und die Einbauküche sind im Preis bereits enthalten.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Küche, Flur, Gäste-WC, Wohn-Esszimmer, Terrasse mit kleinem Garten und Gerätehäuschen.

Obergeschoss: Schlafzimmer, 2 weitere Zimmer, Tageslichtbad mit Dusche und Wanne.

Dachgeschoss: Studio, ein kleineres Zimmer, kleines Bad.

Kellergeschoss: Hobbyraum (beheizbar), Kellerraum, Heizung und Tanklager, Kellertreppe zum Garten.

Bodenbeläge sind Fliesen, Parkett, Laminat und Teppich.

## Lage

Die Gemeinde Möhrendorf liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt und hat in ihren 3 Gemeindeteilen ca. 4800 Einwohner. Sie verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung an die A73 (1 km) sowie auch an die A3 über die Anschlussstelle Hessdorf (ca.7 km). Die Nähe zu Erlangen macht Möhrendorf zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Berufspendler.

Weiter gibt es vielfältige Freizeitmöglichkeiten rund um Möhrendorf.

Ärztl. Versorgung: in Möhrendorf gibt es mehrere Allgemeinärzte und Zahnärzte, Kinderarzt und auch Tierarzt und Apotheke.

Nahversorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs und mehrere Gaststätten im Ort.

Kinderbetreuung: Mehrere Kindergärten in Möhrendorf, auch mit Hort und Mittagsbetreuung.

Schulen: Grundschule in Möhrendorf, Mittelschule im nahegelegenen Baiersdorf, Weiterführende Schulen in Erlangen.

Weitere Informationen unter: [www.moehrendorf.de](http://www.moehrendorf.de)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 117.14 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Gerd Seuling, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.



## HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

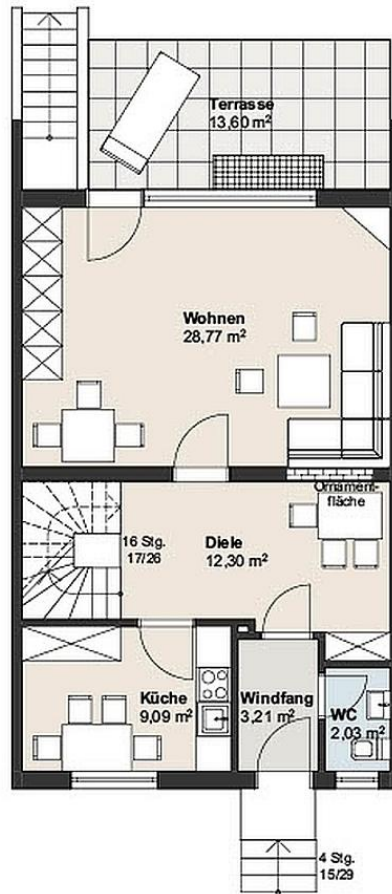
Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.











**EG**  
**M 1:100**

RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach













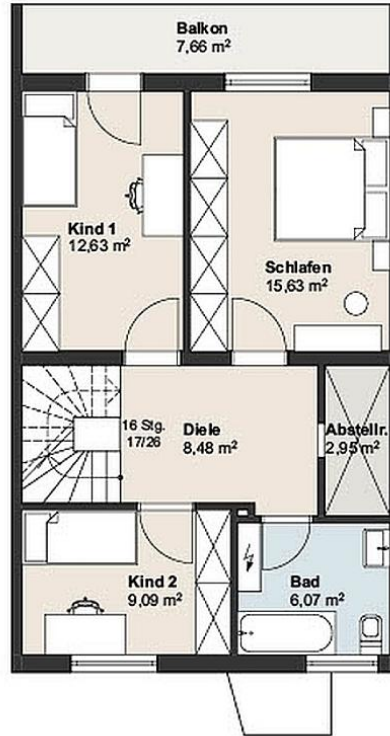


RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





RE/MAX Immobilien  
Hitzegereuth



**OG1**  
**M 1:100**

RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach











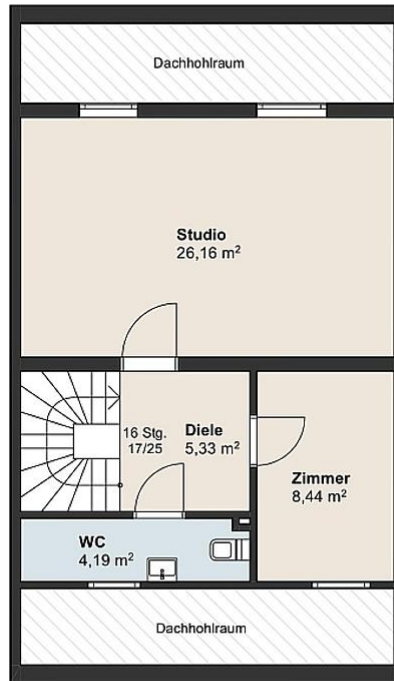




RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach







**OG2**  
**M 1:100**

RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





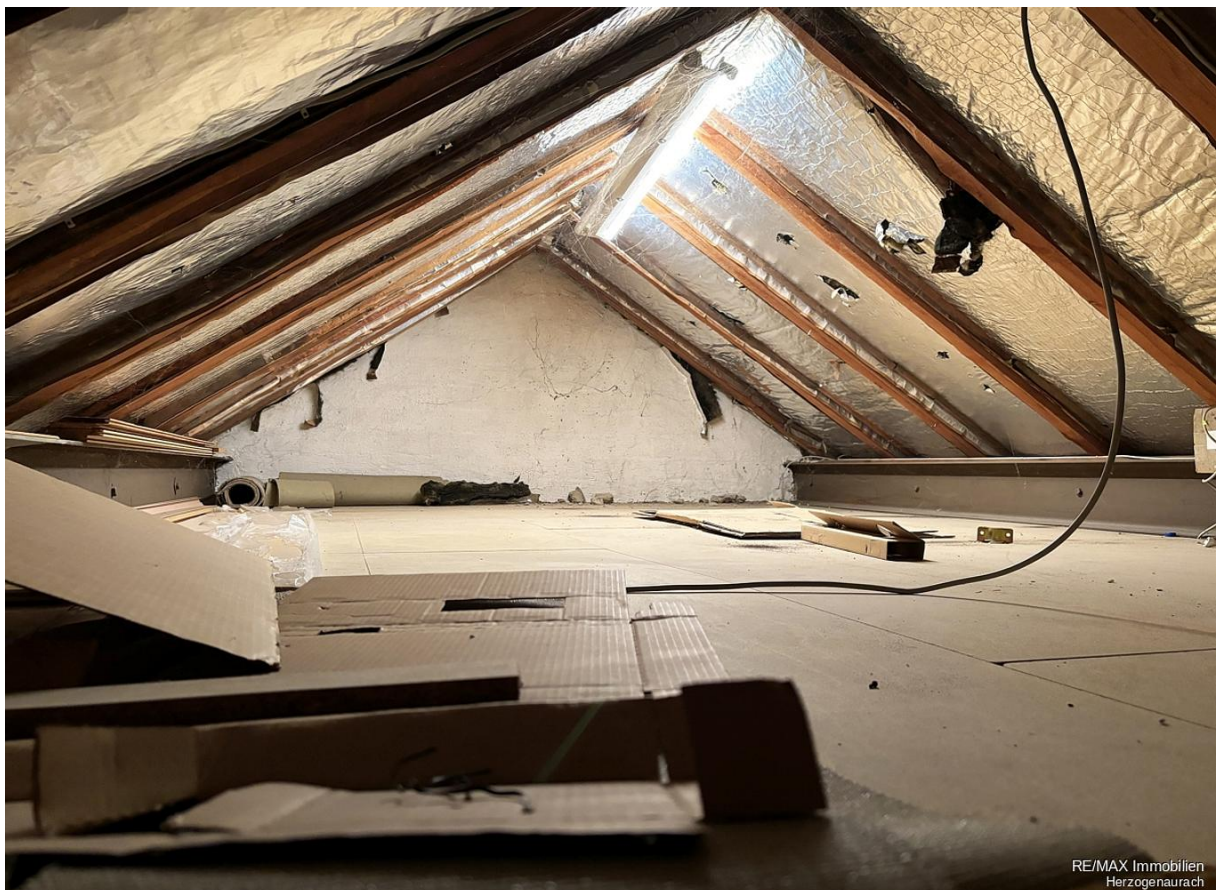


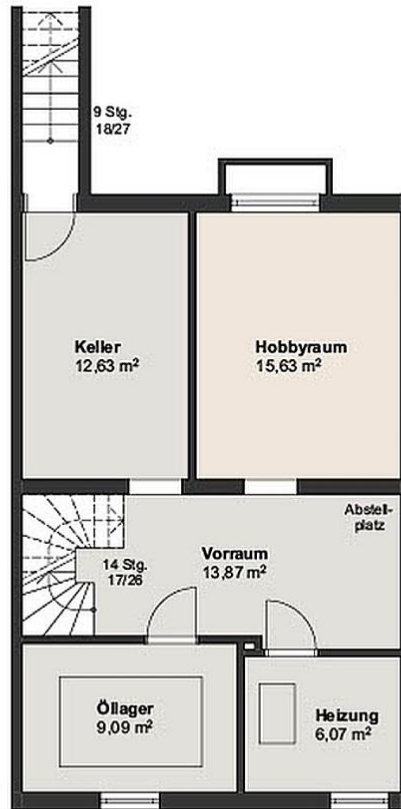












**UG**  
**M 1:100**

RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach













RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

