

WIR HABEN WAS FÜR SIE: DHH mit eingewachsenem Garten in bevorzugter Wohnlage von Möhrendorf

Preise & Kosten

Freitext Preisbeschreibung	+++ BEREITS VERGEBEN/VERMIETET+++
Kaltmiete	1.350,- €
Nebenkosten	100,- €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Nein
Anzahl Freiplatz	1
Kaution	2.300,- €



Objektbeschreibung

HAUS SUCHT GROSSE FAMILIE:

In Möhrendorf liegt diese Doppelhaushälfte mit schönem, südlich ausgerichtetem Sonnengrundstück. Durchdachte Raumaufteilung bietet dieses 1989 fertig gestellte Objekt in bewährter Massivbauweise und guter Bautechnologie. Das Anwesen liegt am nördlichen Ortsrand von Möhrendorf in einer reinen Wohngegend in einer Tempo-30-Zone. Die Immobilie verfügt über 5½ Zimmer und einen separaten Essbereich auf circa 140 m² Wohnfläche. Große, teilweise überdachte Terrasse mit Markise zum Ausruhen & Relaxen. Große Fensterflächen mit Schallschutz und Doppelisolierverglasung. Helle Einbauküche incl. Elektrogeräten. Der Spitzboden ist voll ausgebaut und kann als weiteres Zimmer genutzt werden. Der Raum ist versehen mit Wärmedämmung und Holverkleidung bzw. -Verschalung. Zwei gelungene Holztreppe verbinden die Geschosse miteinander. Befeuerung über eine in 2012 neu installierte Viessmann Öl-Zentralheizung. Abgeschlossene Garage direkt am Haus sowie ein zusätzlicher Kfz.

Größe & Zustand

Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	297 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	5,50
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Zustand	Modernisiert
Baujahr	1989
Letzte Modernisierungen	2013
Haustiere	Ja



Die gesamte Wohnfläche wird zurzeit mit neuem und modernem Laminat verlegt. Wir veröffentlichen weitere Wohnraum Bilder, sobald die Arbeiten abgeschlossen sind.
Alles in Allem: Ein echter Klassiker mit ganz neuem Wohngefühl!
Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung dieser Immobilie haben, setzen Sie sich bitte über das Kontaktformular mit uns in Verbindung. Gerne rufen wir auch sofort zurück.

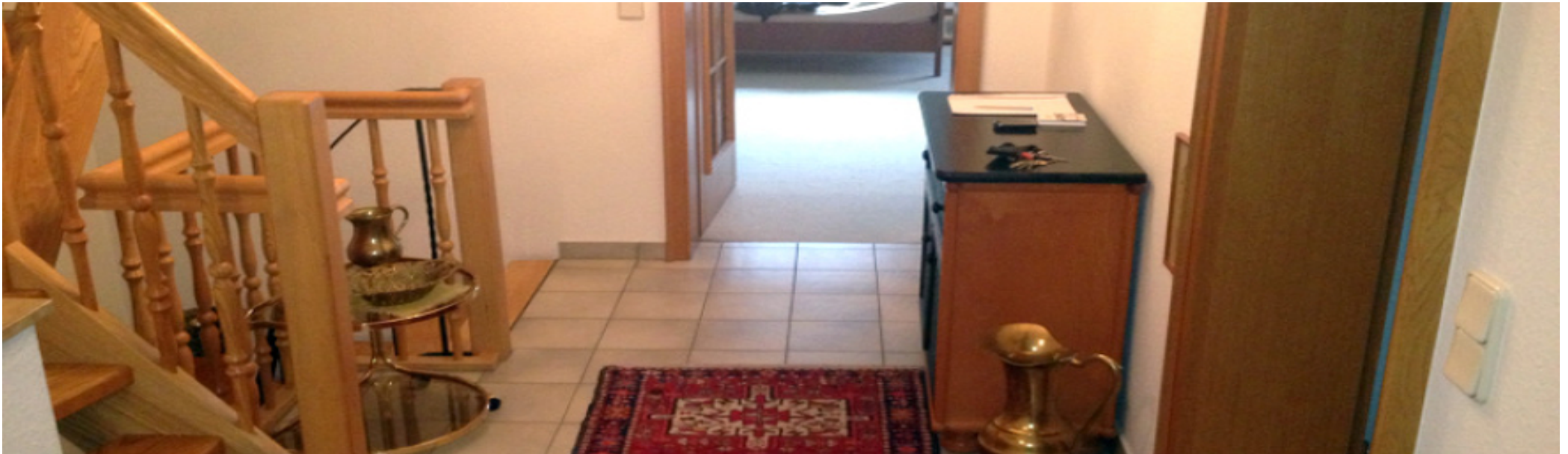
Ausstattung

Grobe Differenzierung	standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Rollstuhlgerecht	Nein
Kabel / Sat- TV	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Breitband Art	DSL
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Lage

Herrliche Lage: Das Anwesen liegt auf einem reizvollen Grundstück im nördlichen Ortsrand von Möhrendorf in einer sehr schönen, bevorzugten Wohnlage. Verkehrsberuhigte Tempo-30-Zone. Die Umgebung nahe einer Feldrandlage bietet Natur pur und gewährleistet Ruhe und erwünschte Erholung. Sehr gute ÖPNV Anbindung. Möhrendorf verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindungen an das Autobahnnetz. Die Auffahrt zur A73 liegt nur wenige Minuten Fahrtzeit entfernt. Sehr schnelle Anbindung ebenfalls nach Forchheim und/oder Erlangen. Auch bietet die Gemeinde ihren Bürgern ein hohes Maß an Wohn- und Freizeitwert. Möhrendorf ist berühmt für seine Wasserräder, die an der Regnitz gelegenen neun Wasserschöpfpräder sind vom Frühjahr bis Herbst aktiv. Auch im Gemeindewappen findet sich das Wasserrad wieder. Der ca. acht Kilometer lange Naturerlebnispfad zum Wandern und Radeln, führt an 20 Stationen mit Schautafeln durch Fauna und Flora entlang des Wasserschutzgebietes West, der Regnitz und des Main-Donau Kanals.





Ausstattung

Raum- und Geschossaufteilung:

Erdgeschoss: Wohnen/Essen, Windfang, Diele, Küche mit EBK, Gäste-WC

Obergeschoss: Eltern, 2 ZI Kind/Arbeiten, Flur, Bad mit Wanne und sep. Duschkabine

Dachgeschoss: Ausgebaut als vollwertiges Zimmer

Kellergeschoss: Nutzfläche, W&T-Raum, Heizung

Außenanlage: Eingewachsenes Gartengrundstück an Feldrandlage, Garage, Kfz Stellplatz/Vorplatz, gemauerte Treppe/Eingangsbereich.



Sonstiges

Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die ausgewiesene Käufer- bzw. Mieterprovision beinhaltet die gesetzliche Mehrwertsteuer von derzeit 19 % und ist jeweils fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages und/oder bei Unterzeichnung des Mietvertrages. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Informationen zu Leistungen, Verfügbarkeiten und Serviceangeboten von Dritten sind unverbindlich und ohne Gewähr. Angaben zum Angebot erfolgen gemäß der vom Eigentümer, Vertreter oder sonstigen Dritter erteilten Informationen aber ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen mit Ausnahme von grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verhalten. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Erlangen..





Wir verkaufen Ihre Immobilie!
kompetent • diskret • zuverlässig

*Lehnen Sie sich zurück
 lassen uns die Arbeit
 Rufen Sie uns*

**Sorgenfrei Immobilien
 verkaufen und vermieten!**

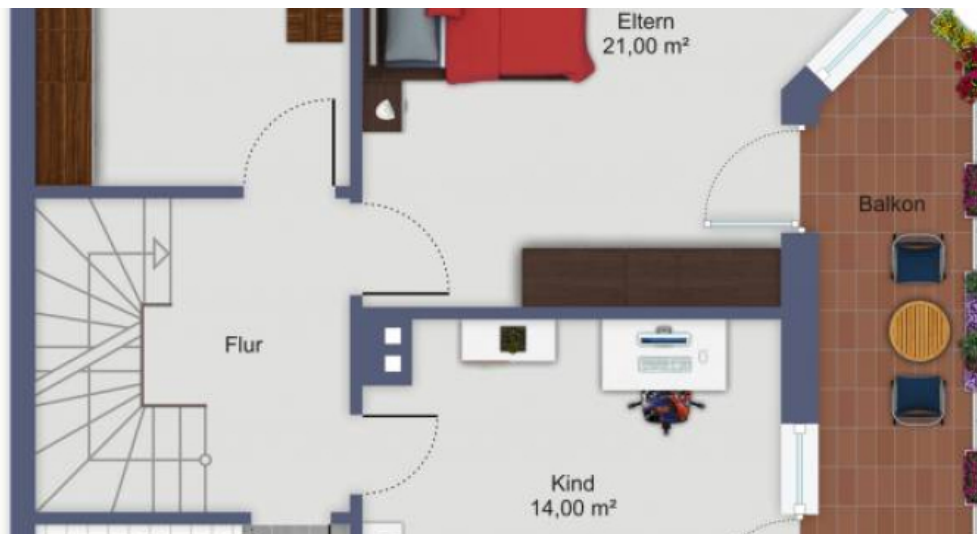
Service für Verkäufer:

- Kostenlose Immobilienwertberechnung
- Markt- und Wettbewerbsanalyse
- Real Estate Scorecard
- Marketingplan / Verkaufsstrategie
- Unterstützung beim Kaufvertrag / Notar
- Mehr: Siehe unsere Website

Service für Vermieter:

- Für Vermieter **kostenlos!**
- Erstellung professioneller Exposé
- Erstellung Wunschprofil des I
- Inserate Onlineportale / Pres
- Unterstützung beim Mietver
- Durchführung Besichtigst

reuterimmo.com • info@reuterimmo.com • Tel.: 09195 / 889



GR-Obergeschoss



GR-Erdgeschoss

Adresse

bürokratiestraße 1
Peter Reuter Immobilien Service

91096 Moehrendorf

Ihr Ansprechpartner

Peter Reuter
Peter Reuter Immobilien Service
Neuhauser Hauptstr. 17
91325 Adelsdorf
Mobil 01522 3676621