



## 91096 Möhrendorf / Kleinseebach

Jetzt Musterhaus besichtigen!  
"Casa Mia" in Möhrendorf bei Erlangen!



**841.500 €**

Kaufpreis

**144,05 m<sup>2</sup>** **474 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Nicki Boesen

Tel.: 09112477526

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144,05 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	36,81 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	474 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

### Preise & Kosten

Kaufpreis	841.500 €
Aussen-Courtage	Provisionsfrei

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.10.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2023
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	18.80
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Luxus

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Energietyp

KfW 55 ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### Bauweise:

Alle Häuser sind als KfW-55-Effizienzhäuser in Massivbauweise „Stein auf Stein“ und vollunterkellert errichtet.

### Smart-Home:

Die Häuser wurden alle mit LOXONE Smart-Home-Systemen inkl. Tablets ausgestattet. Hiermit, als auch mit der App können Sie die Heizung, die Wohnraumlüftung inkl. Wärmerückgewinnung, die elektrischen Rollläden und das Licht bedienen.

### Fenster:

Alle Fenster in den Wohnräumen sind als Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung (in Klarglas) in der Farbe Weiß ausgeführt. Die Fenster sind (außer im Gäste-WC) mit elektrisch bedienbaren Rollläden ausgestattet. Die Ausführung der Rollläden erfolgt in Kunststoff, Farbe Grau / Hellgrau.

### Heizungsanlage / Heizung:

Jede Einheit hat eine eigene Heizanlage, ausgeführt als Luft/Wasser-Wärmepumpe (Außengerät) inkl. Warmwasserspeicher und Steuerung von Alpha Innotec. Alle Wohnräume sind mit energiesparender Fußbodenheizung ausgestattet.

### Wohnraumlüftung:

Alle Häuser haben eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Während Ihrer Abwesenheit sorgt die Lüftungsanlage nicht nur für einen geregelten Luftaustausch, sondern verbessert zudem die generelle Luftqualität in den Räumen. Durch die Wärmerückgewinnung kann zusätzlich Heizenergie und somit bares Geld gespart werden.

### Sanitärgegenstände:

Die Badezimmer und WC's in den Häusern sind mit Fenstern ausgeführt. Es wurden ausschließlich Markensanitärgegenstände des Fachhandels wie z.B. Körperformwanne mit Unterputzarmatur, bodengleiche Dusche mit Ablaufrinne und Regenbrause, Porzellan-Waschtische etc. eingebaut.

### Bodenbeläge:

Alle Wohnräume sind mit geöltes und geschliffenes Echtholz-Parkett aus Eiche in verklebter



Ausführung ausgestattet. Die Böden von Küche, WC, Badezimmer und Eingangsbereich (Entrée) sind gefliest. Verlegt wurden moderne und großformatige Feinsteinfliesen.

**Stellplätze:**

Jede Doppelhaushälfte erhält zwei befestigte, gepflasterte Kfz-Stellplätze.



## Beschreibung

„Am Nußbuck“ entsteht ein Ensemble aus sechs Doppelhaushälften, die sich harmonisch und naturnah in das gewachsene Wohngebiet einfügen.

Ihr neues Zuhause ist nicht nur der Ort, an dem die ganze Familie zusammenkommt, sondern auch der Ort, an dem man sich zurückzieht und entspannt. Klare Linien in der Architektur kombiniert mit wertigen Materialien schaffen eine stilvolle Behaglichkeit – und das für alle Familienmitglieder.

Die durchdachte Grundrisstruktur mit hellen und sonnigen Räumen, sowie geräumigen Kinderzimmern sorgen zeitgleich für viel Platz im neuen Zuhause. Auch die Bäder unterstreichen mit ihrer komfortablen Ausstattung und hochwertigen Anmutung den ganz besonderen Wohlfühlfaktor.

Bodentiefe Fensterflächen geben den Blick auf Ihr „grünes Wohnzimmer“ frei. Beobachten Sie das Schauspiel der Natur in Ihrem Garten oder schauen Sie Ihren Kindern draußen beim Spielen & Toben zu. Genießen Sie glückliche Sonnenstunden auf der großzügig angelegten Terrasse und kommen Sie an: bei sich und in Ihrem neuen Heim.

Gestalten Sie mit uns das Zuhause, das Sie sich wünschen. Wählen Sie individuell aus unseren Ausstattungslinien und verleihen Sie Ihrem neuen Zuhause so Ihre eigene Note. Denn Geschmack ist, was gefällt und Ihre Persönlichkeit zum Ausdruck bringt.

## Lage

Der malerische Regnitzgrund lädt zu reichlich Aktivitäten an der frischen Luft ein. Genießen Sie die Ruhe und Idylle der weitläufigen Landschaft auf den ausgedehnten Spazierwegen. Entdecken und erkunden Sie mit Ihrer Familie die historischen Wasserräder und die einladende Natur am Flussufer.

Mit einer familienfreundlichen Infrastruktur bietet Möhrendorf alles, was Sie tagtäglich benötigen: Im Ort befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten und Grundschule.

Hier treffen die Vorzüge einer ländlichen Umgebung, gepaart mit nachbarschaftlicher Gemeinschaft auf die günstige Anbindung und damit kurze Wege in die Großstadt. Die nahegelegene Hugenottenstadt Erlangen ist heute das Hightech-Zentrum Nordbayerns.

Weiterführende Schulen, eine umfassende medizinische Versorgung, beispielsweise durch die Uniklinik Erlangen, die belebte Innenstadt und ein vielseitiges kulturelles Angebot machen die Stadt zum lebenswerten Zentrum. Erlangen ist nur einen Steinwurf entfernt und zwar nicht einmal 10 Kilometer. Somit erreicht man die Innenstadt innerhalb von nicht mal 15 Minuten.

Auch die Nachbarstädte Fürth und Nürnberg sind bequem in kurzer Zeit und auf kurzem Weg in ca. 20 - 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

## Sonstige Angaben

P.S.: Rufen Sie uns noch heute an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin in Ihrem zukünftigen Traumhaus!







