91096 Möhrendorf

Großzügiges Familienhaus in Möhrendorf – viel Raum für Privatsphäre, Gäste und gemeinsame Zeit

OERTER IMMOBILIEN

1.200.000 €
Kaufpreis

331 m²
Wohnfläche

593 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	331 m²
Grundstücksfläche	593 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1992

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.200.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% vom

Energieausweis

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

Ausstattung

Allgemein

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

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- repräsentativer, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großzügigem Wohngefühl
- hochwertige offene Einbauküche mit Markengeräten und viel Arbeits- und Stauraum
- Kamin im Wohnbereich als zusätzlicher Mittelpunkt des Erdgeschosses
- durchdachtes Raumkonzept mit separaten Rückzugsbereichen für Eltern, Kinder und Gäste
- insgesamt drei Bäder im Haus
- zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss
- weiterer Dusch- und WC-Bereich im Untergeschoss
- großzügiger Elternbereich im Obergeschoss mit Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Bad
- weitere flexibel nutzbare Zimmer für Kinder, Gäste, Arbeiten oder individuelle Nutzung
- ausgebauter Spitzboden mit zusätzlichem Raum für Rückzug, Hobby oder Arbeiten
- separater Bereich im Untergeschoss mit Zimmer und Bad, beispielsweise für Au-pair oder Gäste nutzbar
- großzügiger Hobby- und Freizeitbereich im Untergeschoss
- Sauna als privater Wellnessbereich
- innenliegender Pool, aktuell professionell abgedeckt und als großzügiger Hobbybereich genutzt
- zusätzlicher Weinkeller
- weiterer Raum im Untergeschoss, derzeit als Homekino genutzt
- separater Hauswirtschaftsraum
- zweifach verglaste Fenster mit Rollläden
- hochwertige Parkettböden in weiten Teilen des Hauses; selbst die Garage ist mit Parkettboden ausgestattet
- zahlreiche Abstell- und Stauflächen im Haus und Untergeschoss

Außenbereich & Parken

- schöne, wenig einsehbare Terrasse
- pflegeleicht angelegter Garten mit angenehmem privaten Charakter
- großzügige Doppelgarage
- zusätzlich zwei Außenstellplätze vor der Garage
- ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld in Möhrendorf

Beschreibung

Ein Zuhause, das nicht nur großzügig ist, sondern den unterschiedlichsten Lebenssituationen Raum gibt.
Dieses hochwertige Einfamilienhaus überzeugt durch seine außergewöhnliche Größe, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Bereiche für Familie, Gäste, Arbeiten und Freizeit. Rund 331 m² Wohnfläche, neun Zimmer, ein ausgebauter Spitzboden und weitere vielseitig nutzbare Flächen schaffen ein Wohnangebot, das auch bei hohen Platzansprüchen langfristig funktioniert.
Das Herzstück des Hauses bildet der helle und repräsentative Wohnbereich. Großzügige Raumproportionen und viel Tageslicht schaffen eine offene, angenehme Atmosphäre. Die hochwertige offene Einbauküche mit Markengeräten fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein und macht diesen Teil des Hauses zum natürlichen Mittelpunkt des Familienlebens.
Gleichzeitig bietet die Immobilie genau das, was bei großzügigem Wohnen besonders wichtig ist: Rückzugsmöglichkeiten. Mehrere Zimmer und Wohnbereiche ermöglichen individuelle Nutzungskonzepte für Kinder, Homeoffice, Gäste oder Hobbys. Im Untergeschoss steht zudem ein separater Bereich zur Verfügung, der sich beispielsweise für ein Au-pair oder als Gästebereich anbietet.
Auch der Freizeit- und Wellnessgedanke kommt nicht zu kurz. Eine Sauna, ein Weinkeller sowie ein großzügiger Hobbybereich erweitern die klassischen Wohnflächen. Eine Besonderheit ist der innenliegende Pool, der aktuell professionell abgedeckt und als zusätzlicher Hobbyraum genutzt wird.
Mit insgesamt drei Bädern, einem zusätzlichen Gäste-WC sowie einem weiteren Dusch- und WC-Bereich im Hobbygeschoss bietet das Haus auch bei größerer Familie oder Gästen eine komfortable Infrastruktur.
Nach außen setzt sich das großzügige Wohngefühl fort. Die schöne Terrasse und der pflegeleicht angelegte Garten schaffen einen geschützten Bereich für entspannte Stunden im Freien. Das sehr ruhige und angenehme Wohnumfeld unterstreicht den privaten Charakter der Immobilie.
Eine Doppelgarage ergänzt das Angebot.
Dieses Haus richtet sich an Menschen, die nicht einfach nur viele Quadratmeter suchen, sondern ein Zuhause mit Struktur: großzügige Gemeinschaftsbereiche, eigene Rückzugsorte für jedes Familienmitglied, Platz für Gäste und zugleich Raum für Freizeit, Wellness und persönliche Interessen.
Ein Haus, das Familienleben ermöglicht, ohne Privatsphäre einzuschränken – und gerade dadurch besonders vielseitig ist.

Die Vermittlung der Immobilie erfolgt in Kooperation mit MML Consulting GmbH.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Möhrendorf, unmittelbar vor den Toren Erlangens. Der Ort verbindet ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit der Nähe zu einem der wichtigsten Wirtschafts-, Wissenschafts- und Hochschulstandorte der Region. Damit eignet sich die Lage besonders für Familien, Paare und Berufstätige, die angenehm und naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Anbindung an Erlangen zu verzichten.
Das direkte Umfeld ist von einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage geprägt. Regnitzauen, Main-Donau-Kanal sowie zahlreiche Spazier- und Radwege bieten vielfältige Möglichkeiten für Bewegung, Freizeit und Erholung im Grünen.
Auch im Alltag überzeugt Möhrendorf mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und weitere Dienstleister befinden sich im Ort bzw. in der näheren Umgebung. Die Grundschule ist direkt in Möhrendorf vorhanden; weiterführende Schulen sind insbesondere im nahegelegenen Erlangen gut erreichbar.
Die verkehrliche Anbindung ist ebenfalls attraktiv. Über die A73 sowie weitere regionale Verkehrsachsen sind Erlangen, Forchheim und Nürnberg gut erreichbar. Ergänzend bestehen Busverbindungen in Richtung Erlangen.

Für Familien bietet Möhrendorf darüber hinaus gute Rahmenbedingungen mit Kinderbetreuung, Grundschule, Vereinen und Freizeitangeboten. Gleichzeitig ergänzt Erlangen das Wohnumfeld mit Universität, Universitätsklinikum, weiterführenden Schulen, zahlreichen Arbeitgebern sowie einem breiten Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangebot.

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

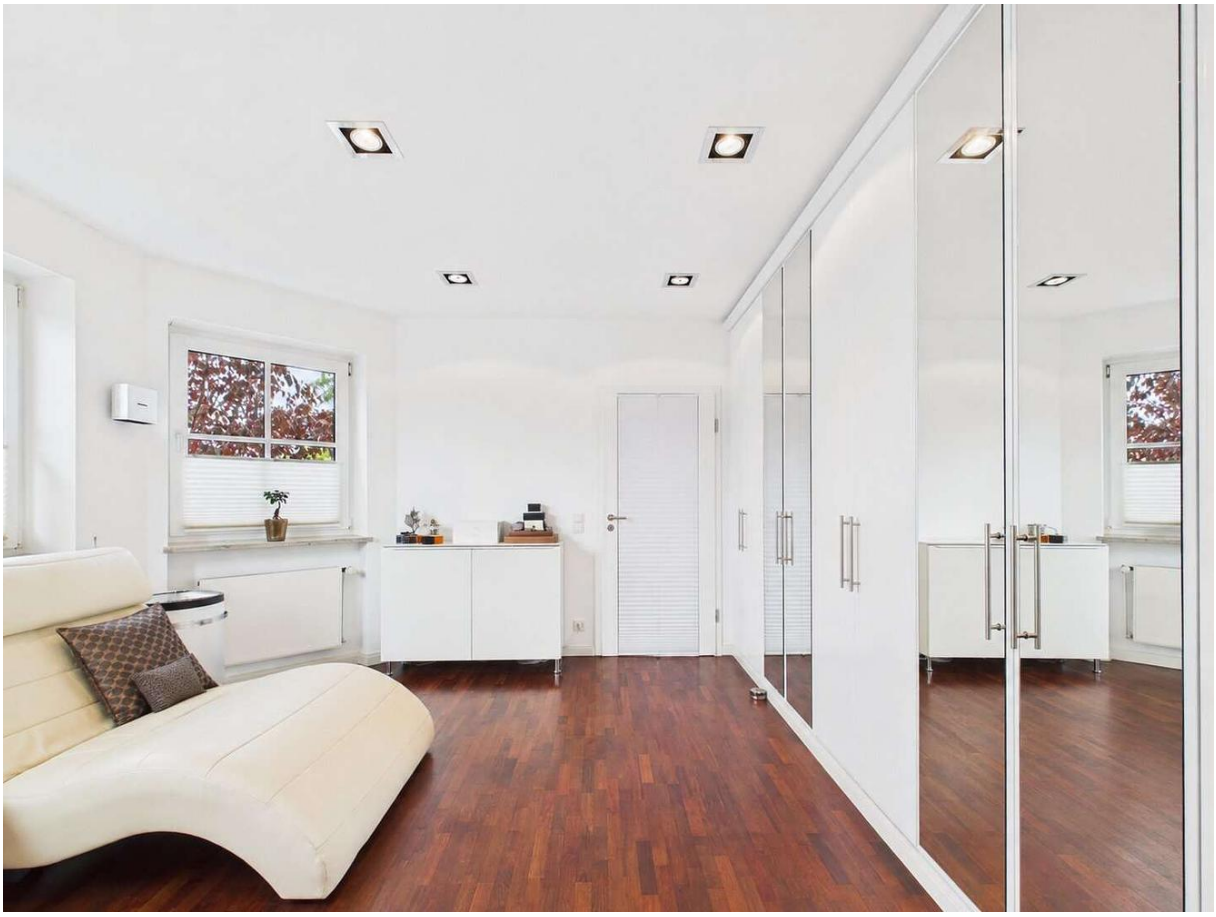
OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de

OERTER
IMMOBILIEN

14
14

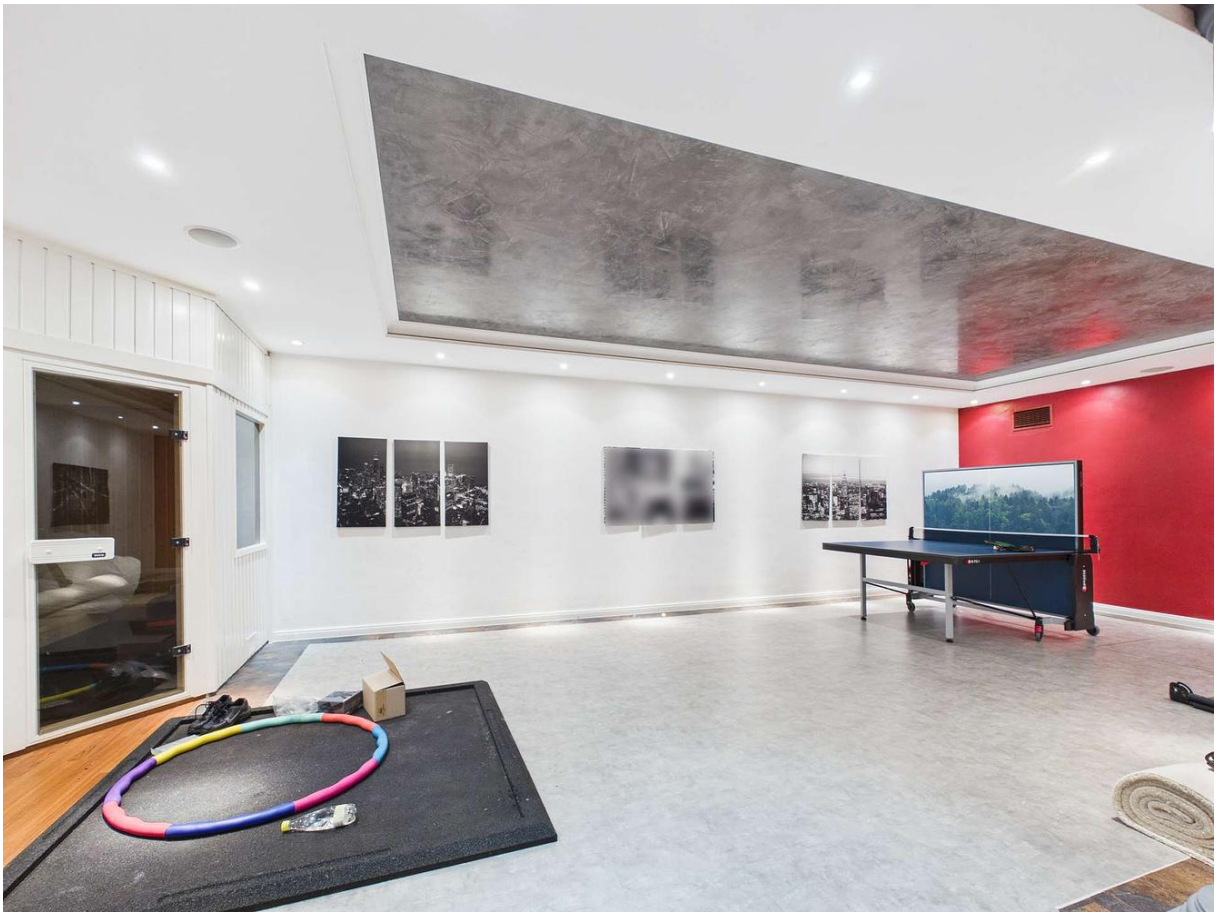
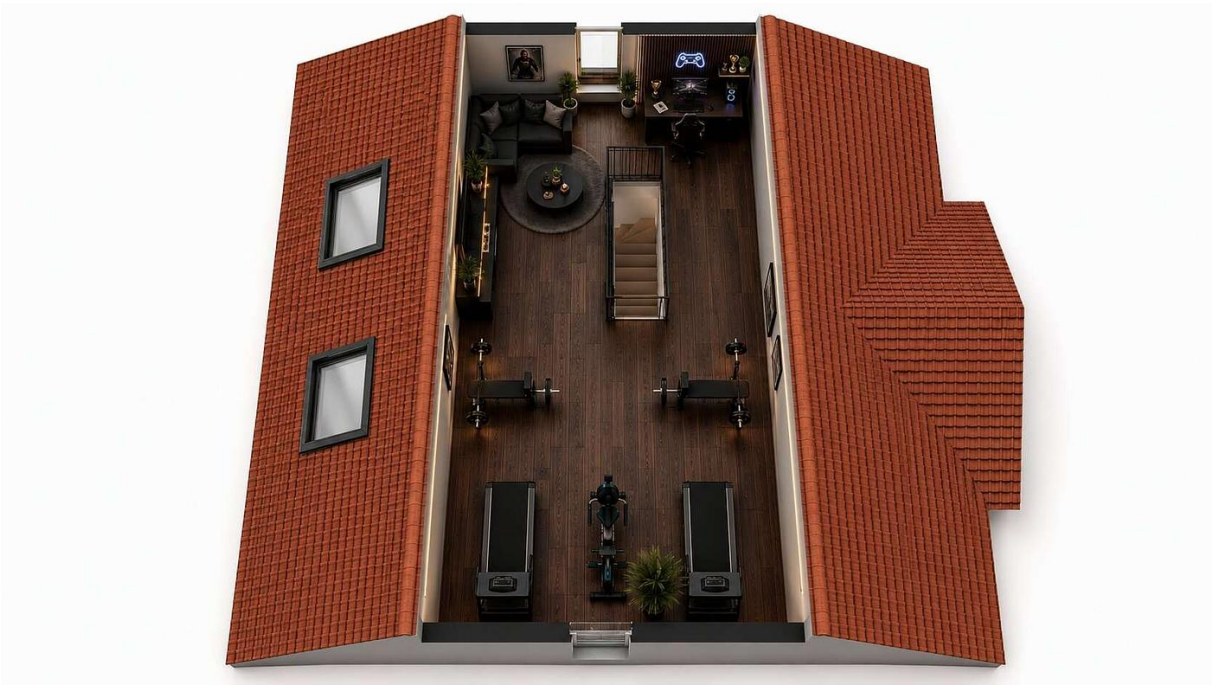
HANS CHRISTIAN
ANDERSEN
ODENSE
DANMARK



KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

HAVANA
BAR