



91096 Möhrendorf

Hochwertige 2-Zimmer-Maisonette-Gartenwohnung mit Einbauküche



395.000 €

Kaufpreis

68,36 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Limpert Immobilien

Julius von Witzleben

Tel.: +49 151 67608045

Julius.vonWitzleben@limpert-immobilien.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68,36 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2015
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,5% zzgl. MwSt

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2015
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026-09-10
als Ferienimmobilie nutzbar	✓



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuierung

Blockheizkraftwerk	✓
--------------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- ca. 68,36 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- bodentiefe Fenster und helle Räume
- hochwertiger Fliesenboden, teilweise in Parkettoptik
- Fußbodenheizung
- elektrisch betriebene Rollläden
- Dreifach-Isolierglas-Wärmeschutzverglasung
- dezentrale Wohnraumlüftungsanlage
- Effizienzhaus 70 nach EnEV 2009
- offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten
- Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken und WC
- separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- LAN-Verkabelung
- abschließbare Terrassentür
- zwei Balkone
- zwei Terrassen
- ca. 42 m² eigener Garten
- eigenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Personenaufzug



Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Maisonettewohnung aus dem Jahr 2015 bietet auf ca. 68,36 m² Wohnfläche ein modernes Wohnkonzept über zwei Ebenen. Die Kombination aus offener Raumgestaltung, bodentiefen Fenstern und mehreren Außenbereichen macht die Wohnung besonders attraktiv. Sie ist bezugsfrei und kann kurzfristig übernommen werden.

Im Erdgeschoss befindet sich der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit hochwertiger Einbauküche. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen direkten Bezug zu den Außenbereichen. Besonders hervorzuheben ist der ca. 42 m² große eigene Garten, der zusammen mit den Terrassen zusätzlichen Raum zum Entspannen im Freien bietet.

Über die innenliegende Treppe gelangt man auf die obere Wohnebene. Hier befindet sich das Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt die praktische Raumaufteilung.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Balkone und zwei Terrassen. Fußbodenheizung, elektrisch betriebene Rollläden, eine dezentrale Wohnraumlüftung sowie eine Dreifach-Wärmeschutzverglasung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab. Ein Personenaufzug ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als interessante Kapitalanlage und verbindet modernes Wohnen mit einem für eine 2-Zimmer-Wohnung außergewöhnlich großzügigen Angebot an privaten Außenflächen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Möhrendorf, nur wenige Kilometer nördlich von Erlangen. Die Gemeinde verbindet eine ruhige Wohnlage mit einer sehr guten Anbindung an Erlangen und die umliegenden Orte.

Über die nahegelegene A73 ist Erlangen in kurzer Zeit erreichbar. Zusätzlich bestehen Busverbindungen in Richtung Erlangen, Bubenreuth und Baiersdorf. Auch mit dem Fahrrad ist die Umgebung gut erschlossen.

Für den täglichen Bedarf bietet Möhrendorf unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Gastronomie, Ärzte und eine Apotheke. Verschiedene Sport- und Freizeitangebote sowie die naturnahe Umgebung tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen nach Erlangen und einem angenehmen Wohnumfeld macht Möhrendorf insbesondere für Berufstätige, Paare und Pendler attraktiv.

Sonstige Angaben

Die Wohnung ist bezugsfrei und kann kurzfristig übernommen werden. Damit eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine unmittelbare Neuvermietung anstreben.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz.



www.limpert-immobilien.de































































