

Exposé

Wohnung in Möhrendorf

Helle 3,5 Zimmer Wohnung, EG mit Terrasse



Objekt-Nr. OM-434814

Wohnung

Vermietung: **1.020 € + NK**

Ansprechpartner:
Vermietung

91096 Möhrendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	3.420 €
Zimmer	3,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	86,00 m ²	Übernahmedatum	01.07.2026
Nutzfläche	16,00 m ²	Zustand	saniert
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	180 €	Badezimmer	1
Heizkosten	220 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Jahr 2022 umfassend sanierte 3,5 Zimmerwohnung im Erdgeschoss eines ruhigen Dreifamilienhauses in Möhrendorf. Alle Wohnräume sowie das Bad und die Küche verfügen über große Dreh-/Kippfenster für Tageslicht und Belüftung.

Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zu der schönen Terrasse (Westausrichtung) mit Blick auf den grünen anliegenden Garten.

Nutzfläche:

Ein großer abschließbarer Kellerraum (16 qm), mit Fliegengitter an 1 Fenster, sowie der Stellplatz für eine Waschmaschine und einen Trockner in der separaten Gemeinschaftswaschküche sind vom Mieter für 50,00 Euro/Monat mit anzumieten.

Für das Unterstellen von Rädern, Winterreifen, Grill, etc. ist vom Mieter für 30,00 Euro/Monat ein 1/2 Garagenanteil mit anzumieten.

KFZ-Stellplatz optional:

Zur Wohnung kann auf Wunsch ein Stellplatz (80,00 Euro/Monat) in der Hofeinfahrt dazu gemietet werden.

Ausstattung

Gehobene Ausstattung.

In allen Räumen wurden neue Heizkörper verbaut.

Die Wohnungseingangstür ist neu.

Die Wände wurden teils neu verputzt.

Im Gang, Arbeits- und Schlafzimmer wurden die Böden mit Designvinyl Korkparkett Eiche natur belegt.

Im Badezimmer, Küche und Speisekammer wurde gefliest.

In allen Räumen -außer dem Wohn- und Esszimmer- wurden bereits neue Lampen installiert. Alle Schalter und Steckdosen sind neu.

Küche:

Moderne Küche mit Marken-Elektrogeräten.

Geschirrspüler (AEG), Herd u. Kochfeld (Siemens) und Umluft Dunstabzug.

Kühl-/Gefrierkombination. Großer und kleiner Apothekenschrank.

Der Boden wurde neu gefliest.

Bad:

Tageslichtbad mit großer begehbare Dusche, WC und Waschbecken und großen Spiegelschrank sowie Ablagen. Neu gefliest.

Speisekammer:

Kleiner Raum mit Schwerlastregal und Wandhaken. Neu gefliest.

Schlafzimmer und Arbeitszimmer:

Designvinyl Korkparkett Eiche natur in beiden Räumen. Neues Fliegengitter.

Wohnzimmer und Esszimmer:

Eichenholzparkettböden. Fliegengittertür im Wohnzimmer zur Terrasse.

Kellerraum:

Großer Kellerraum (16 qm) mit Fliegengitter an 1 Fenster.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Belegung maximal 2 Personen.

Interessenten bitte wir bei Kontaktaufnahme vorab um ein paar Auskünfte zu:

[1.] Anzahl, Name und Alter aller einziehenden Personen

[2.] Verfügbares Haushaltsnettoeinkommen

[3.] Arbeitsverhältnis (fest oder selbständig)

Vertragliche Mindestmietdauer von 3 Jahren.

Keine Studenten.

Keine Haustiere.

Keine Raucher (auch keine sog. Dampfer/Vaper).

Lage

Möhrendorf ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis und liegt ca. 3 Kilometer von Erlangen entfernt. Mit dem Fahrrad ist man über eine autofreie Straße in 15 Minuten im Zentrum von Erlangen. Mit dem PKW ist es die erste Ausfahrt nach Erlangen Mitte. Busverbindung halbstündig nach Erlangen.

S-Bahn-Anbindung in Bubenreuth (ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad).

Der Ort verfügt über Metzgereien und Bäckereien sowie einer eigenen Apotheke, einem Supermarkt, Post, Gaststätten, Allgemein- und Zahnärzte, einer Tennishalle und einem Sportverein.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Dreiparteienhaus im Zentrum von

Möhrendorf in ruhiger naturnaher Lage. Ca. 5 Gehminuten zum Main-Donaukanal.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	197,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Blick zum Gang

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gang - Blick Richtung Eingang



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gang - Blick Richtung Bad



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer - Blick Richtung EZ

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Speisekammer

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse