

Exposé

Wohnung in Möhrendorf

3,5 Zimmer Wohnung, 1. OG mit Balkon, Keller u. 1/2 Garagenanteil



Objekt-Nr. OM-320460

Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:
Vermietung

91096 Möhrendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	3.420 €
Zimmer	3,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	86,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	24,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	1. OG
Heizkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	320 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Jahr 2024 umfassend sanierte 3,5 Zimmerwohnung im 1. Stockwerk 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 dem schönen Balkon (Westausrichtung) mit neuer Markise und Blick auf den grünen anliegenden Garten. Zusätzlich darf der Vorgarten auch zum Grillen und Feiern mitbenutzt werden.

Nutzfläche:

Ein großer abschließbarer Kellerraum (20 qm), mit Fliegengitter und Regal, sowie der Stellplatz für die Waschmaschine in der separaten Gemeinschaftswaschküche sind vom Mieter für 60,00 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 (60,00 Euro/Monat) in der Hofeinfahrt dazu gemietet werden.

Garage optional:

Zur Wohnung kann auf Wunsch eine abschließbare Garage mit elektrischem Sektionaltor, Stromversorgung und Licht (140,00 Euro/Monat) dazu gemietet werden.

Ausstattung

Gehobene Ausstattung.

In allen Räumen wurden neue Heizkörper verbaut.

Alle Innentüren sowie die Wohnungseingangstür sind neu.

Die Wände wurden teils neu verputzt und es wurden alle Wände und Decken frisch gestrichen.

Im Gang, Arbeits- und Schlafzimmer wurden die Böden mit neuem JOKA Naturdesignboden belegt. Das Eichenparkett im Wohn- und Esszimmer wurde abgeschliffen und neu eingelassen. Im Badezimmer, Küche und Speisekammer wurde neu gefliest.

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

Küche:

Neue und moderne Schreinereinbauküche mit neuen Marken-Elektrogeräten.

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

Der Boden wurde neu gefliest.

Bad:

Tageslichtbad mit großer begehbare Dusche, WC und Waschbecken und großen

Spiegelschrank sowie Ablagen. Fliegengitter. Neu gefliest.

Speisekammer:

Kleiner Raum mit Schwerlastregal und Wandhaken. Neu gefliest.

Schlafzimmer und Arbeitszimmer:

Neue hochwertige JOKA Böden in beiden Räumen. Neues Fliegengitter.

Wohnzimmer und Esszimmer:

Eichenholzparkettböden neu geschliffen und eingelassen. Fliegengittertür.

Kellerraum:

Großer Kellerraum (20 qm) mit Regal, Fliegengitter und Wäscheseilen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Aufgrund der Wohnungsgröße und dem Schnitt der Räume ist eine Belegung mit maximal 2 erwachsenen Personen + ggf. einem kleineren Kind möglich.

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

[1.] Anzahl und Alter der 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



Neue Schreinerküche

Exposé - Galerie



Neue Schreinerküche



Blick auf die Küche vom EZ

Exposé - Galerie



Blick vom EZ zum WZ



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

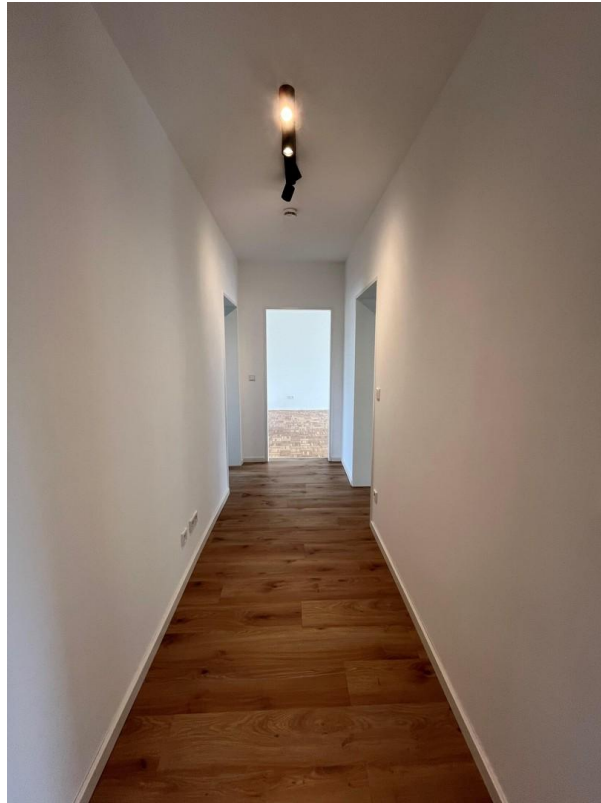


Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur Richtung WZ



Flur Richtung Bad

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

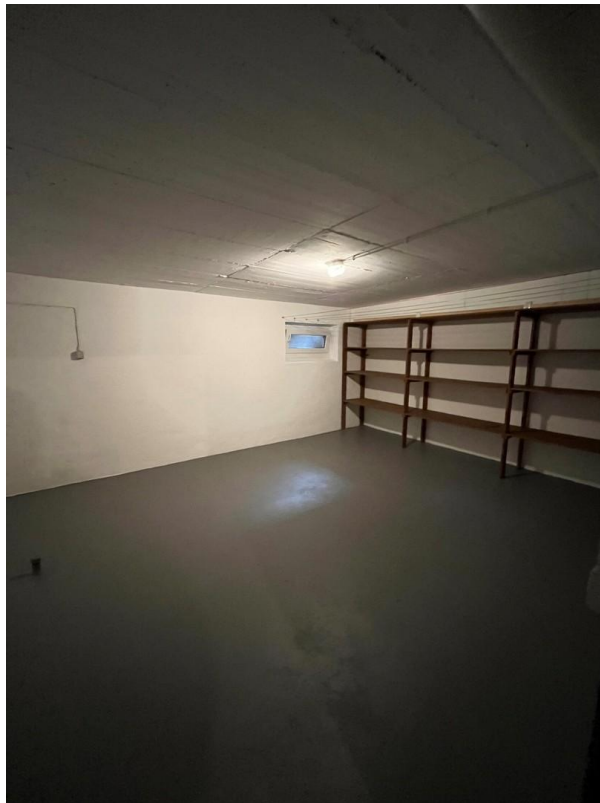


Abstellraum

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kellerraum 20qm