

Mörsenheim

Gepflegtes Stadthaus mit besonderem Charme - Im Erbbaurecht

Property ID: 26430021



PURCHASE PRICE: 246.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 644 m²

Property ID: 26430021 - 91804 Mörsheim

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26430021 - 91804 Mörsnsheim

At a glance

Property ID	26430021
Living Space	ca. 240 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	31.07.2026
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1900
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	246.000 EUR
House	Town house
Commission	3,50 % (inkl. MwSt.) des Gesamtkaufpreises (Bauwerk & Zubehör) + Erbpachtzins auf Restvertragsdauer
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26430021 - 91804 Mörsenheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	26.06.2036
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	297.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 26430021 - 91804 Mörsheim

The property



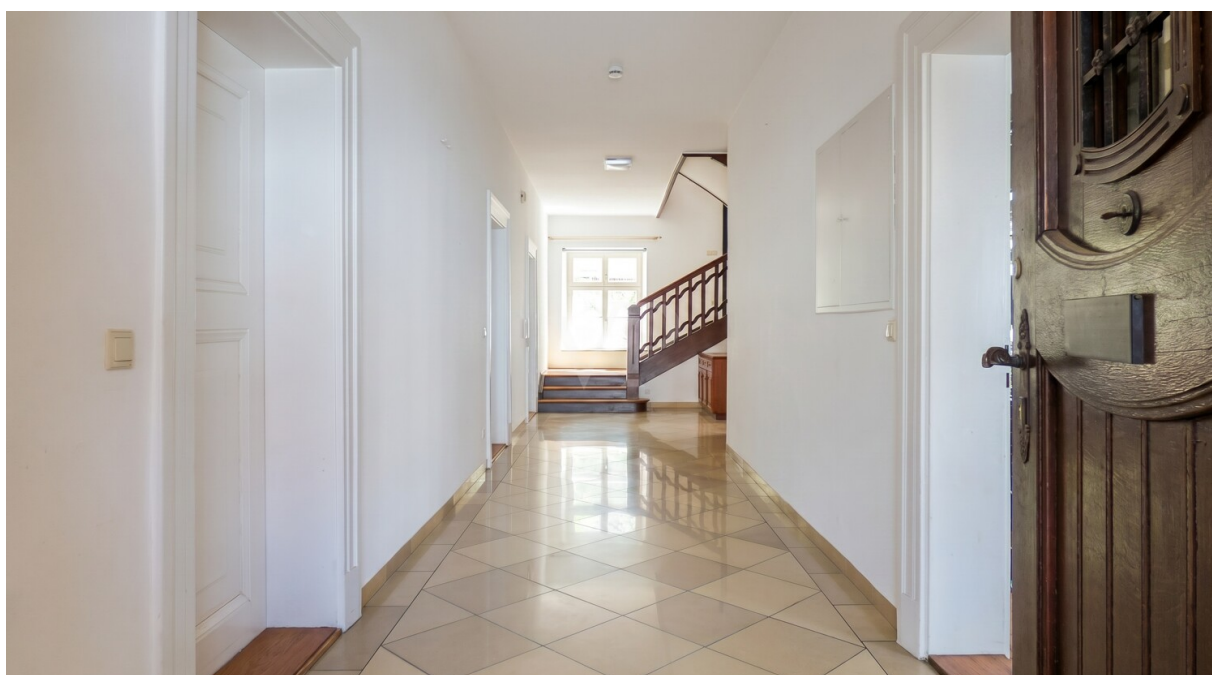
Property ID: 26430021 - 91804 Mörsnsheim

The property



Property ID: 26430021 - 91804 Mörsheim

The property



Property ID: 26430021 - 91804 Mörsheim

The property



Property ID: 26430021 - 91804 Mörsheim

The property



Property ID: 26430021 - 91804 Mörsheim

The property



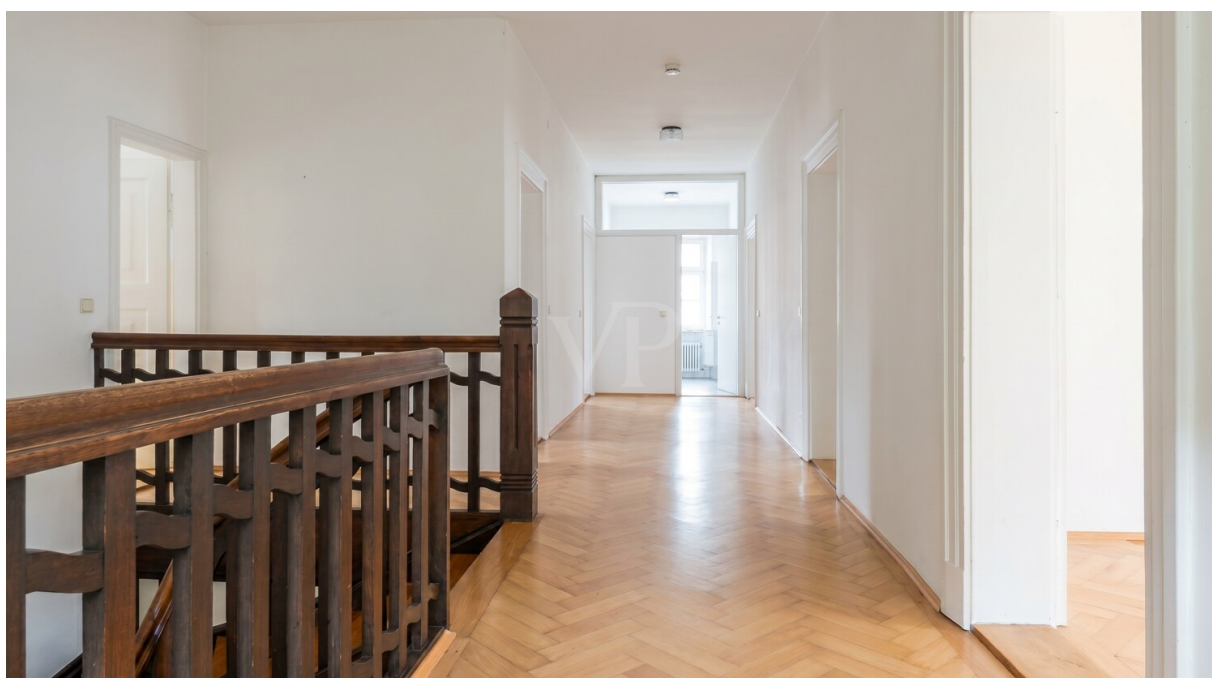
Property ID: 26430021 - 91804 Mörsheim

The property



Property ID: 26430021 - 91804 Mörsheim

The property



Property ID: 26430021 - 91804 Mörsheim

The property



Property ID: 26430021 - 91804 Mörsnsheim

The property



Property ID: 26430021 - 91804 Mörsenheim

The property



Property ID: 26430021 - 91804 Mörsheim

The property



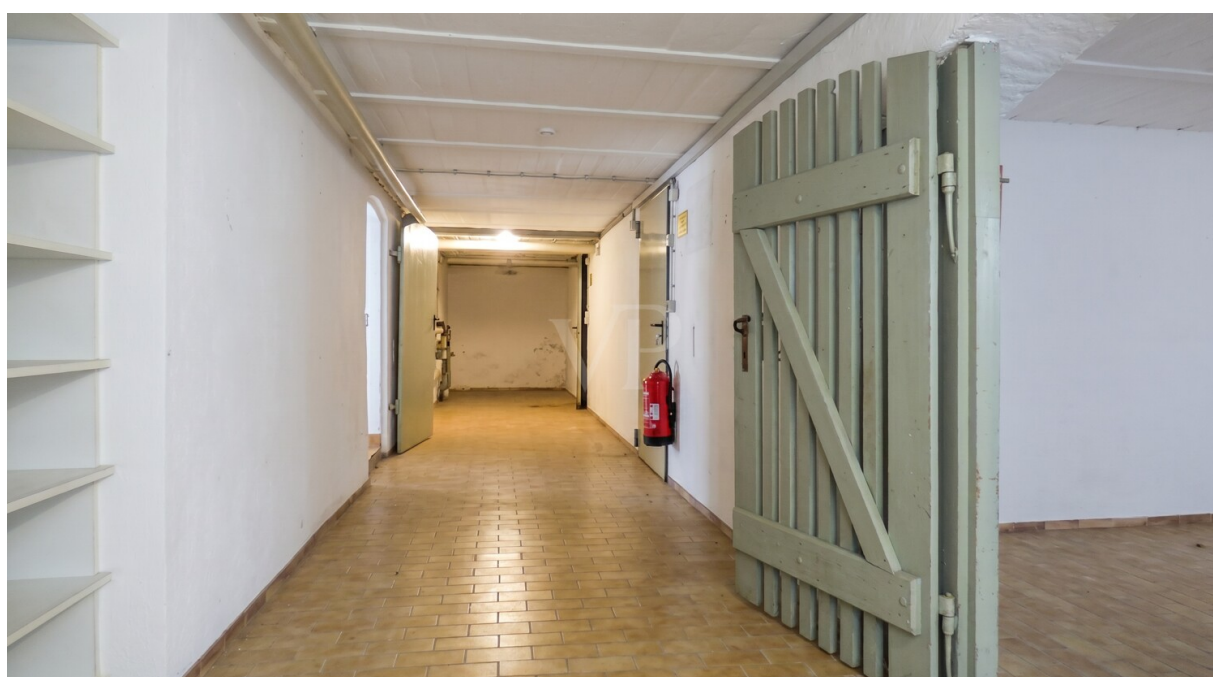
Property ID: 26430021 - 91804 Mörsenheim

The property



Property ID: 26430021 - 91804 Mörsenheim

The property



Property ID: 26430021 - 91804 Mörsenheim

The property



Property ID: 26430021 - 91804 Mönsheim

A first impression

Zeitlose Stadthaus-Eleganz mit Garten, Parkett und Kachelöfen

Dieses gepflegte Stadthaus vereint den besonderen Altbaucharme eines Gebäudes aus dem Jahr 1900 mit einer modernisierten Haustechnik und einer guten Ausstattungsqualität. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 240 m² verteilt auf sieben Zimmer bietet das Objekt viel Raum für individuelle Wohnwünsche.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Flur im Erdgeschoss, der einen sympathischen ersten Eindruck vermittelt. Von hier aus erschließen sich die verschiedenen Wohnbereiche und der Zugang zum Keller.

Den Mittelpunkt des Hauses bilden sicherlich die beiden hellen Wohnzimmer mit den Kachelöfen als besonderen Blickfang. Die Parkettböden in klassischem Fischgrätmuster verleihen den Räumen ein ansprechendes Wohnambiente. Zahlreiche Fenster schaffen sonnige, helle Räume und unterstreichen die positive Atmosphäre des Hauses. Weitere Kachelöfen finden sich im Archivzimmer sowie dem Esszimmer im Erdgeschoss.

Dank der klugen Zimmeraufteilung mit mehreren, gut belichteten Räumen im Obergeschoss wäre sowohl Platz für Wohnen, Arbeiten als auch für Gäste vorhanden.

Die moderne Küche im Obergeschoss ist mit weißen Einbauten und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet reichlich Platz für Kochvergnügen. Auch hier ist das ansprechende Parkett gesetzt und unterstreicht die Qualität der Ausstattung.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Kombination aus Badewanne und Dusche und präsentiert sich hell und gepflegt, und sollte den Anforderungen des Alltags entsprechen. Ein weiteres Highlight bildet der direkt am Haus angelegte, grüne Gartenbereich in Südlage.

Dieses Stadthaus vereint lichtdurchflutete Räume, eine besondere Ausstattungsqualität, Altbaucharme und bereits wichtige Modernisierungen – ein Haus für Menschen mit Sinn für Qualität und Raum zur eigenen Gestaltung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

Property ID: 26430021 - 91804 Mörsheim

Details of amenities

Hinweise für den Verkauf nach Erbbaurecht

Der jährlich zu entrichtende Erbbauzins beträgt:

(für Privatpersonen) Euro 2.592.- / (216.-mtl.)

(für gewerbliche Nutzung) Euro 2.964.- / (247.- mtl.)

Laufzeit: 99 Jahre (ab Kaufvertragsabschluss)

Der im Exposé angegebene Preis ist für die Gebäudeablöse zu entrichten und nach Kaufvertragsabschluss fällig.

Property ID: 26430021 - 91804 Mörsnsheim

All about the location

Das Anwesen befindet sich im Markt Mörsnsheim, im oberbayerischen Landkreis Eichstätt in zentraler Dorflage.

Mörsnsheim ist ein Markt im oberbayerischen Landkreis Eichstätt mitten im Naturpark Altmühltal in der Mitte Bayerns, umgeben von sonnigen Wacholderheiden und weiten Wäldern.

In den Steinbrüchen auf der Jurahöhe werden begehrte Natursteine abgebaut, die uralte Geheimnisse bergen: Immer wieder kommen hier faszinierende Fossilien ans Licht. Hobbyforscher gehen im Besuchersteinbruch selbst auf die Suche.

Auch zum Radlen, Wandern, Bootfahren und Naturgenuss lädt der Markt im idyllischen Gailachtal ein. Bekannt ist Mörsnsheim außerdem für ein tierisches Spektakel: den Altmühltaler-Lamm-Auftrieb im Mai.

28 Minuten dauert die Fahrt von Mörsnsheim nach Weißenburg, nach Eichstätt sind es 23 Minuten, Neuburg an der Donau sind in 35 Minuten erreichbar, Donauwörth erreicht man in 41 Minuten und nach Ingolstadt beträgt die Reisezeit nur 48 Minuten.

Property ID: 26430021 - 91804 Mörsenheim

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26430021 - 91804 Mörsenheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dipl.-Ing. Peter Thomas

Gabrielstraße 4, 85072 Eichstätt

Tel.: +49 8421 - 93 75 802

E-Mail: eichstaett@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com