Muhr am See

Verwirklichen Sie Ihren individuellen Wohntraum in Muhr am See

Objektnummer: 26247022



KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26247022 - 91735 Muhr am See

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26247022 - 91735 Muhr am See

Auf einen Blick

Objektnummer	26247022
Wohnfläche	ca. 97 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	255.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 96 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26247022 - 91735 Muhr am See

Auf einen Blick: Energiedaten

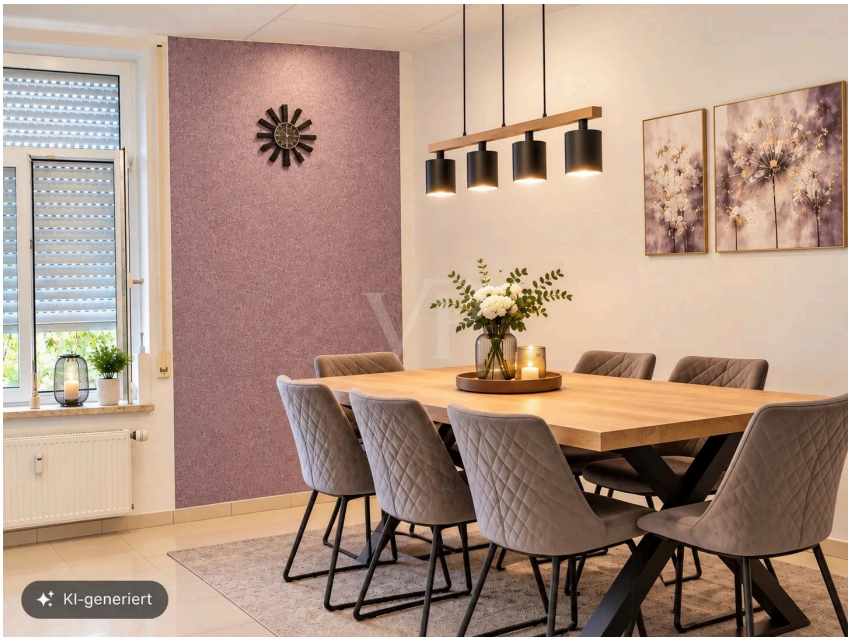
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.12.2032

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	99.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26247022 - 91735 Muhr am See

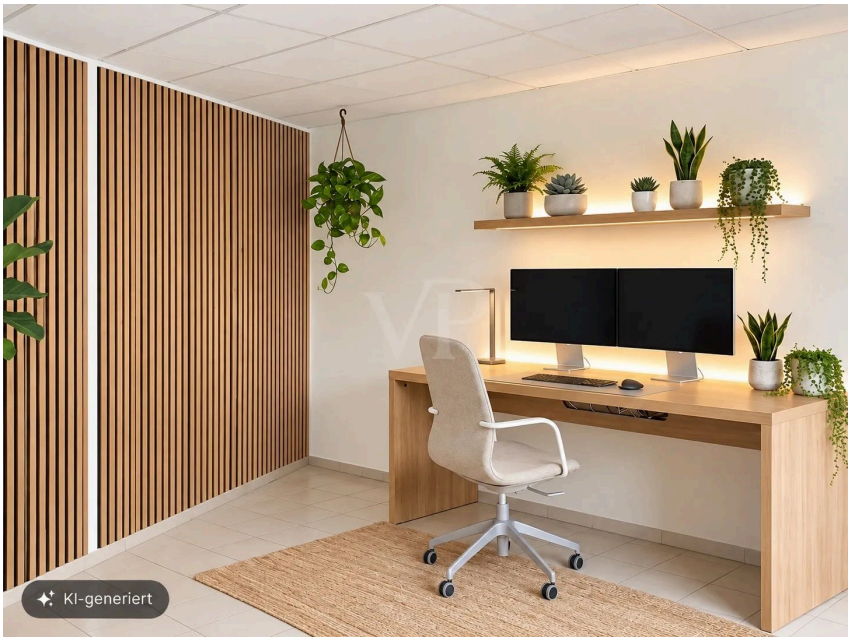
Die Immobilie





Objektnummer: 26247022 - 91735 Muhr am See

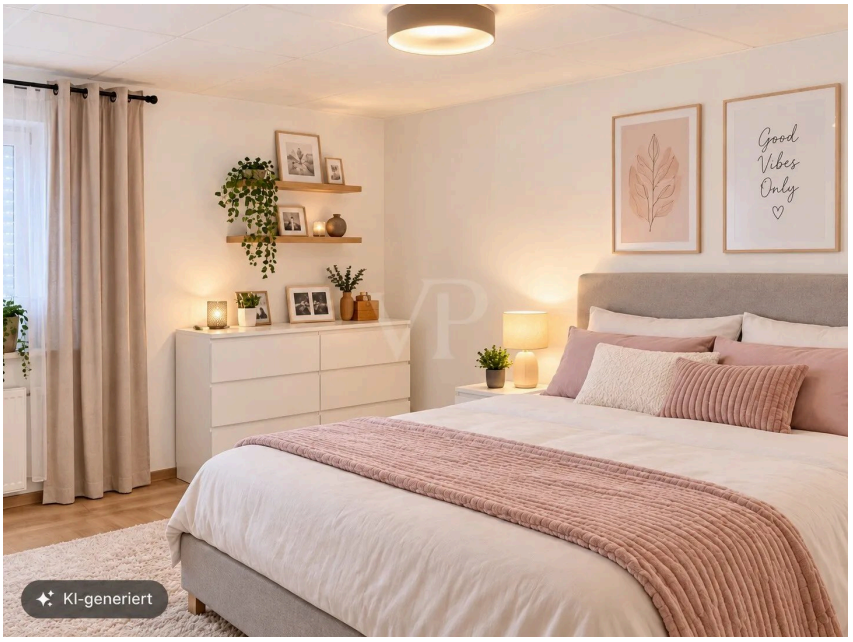
Die Immobilie





Objektnummer: 26247022 - 91735 Muhr am See

Die Immobilie





Objektnummer: 26247022 - 91735 Muhr am See

Die Immobilie





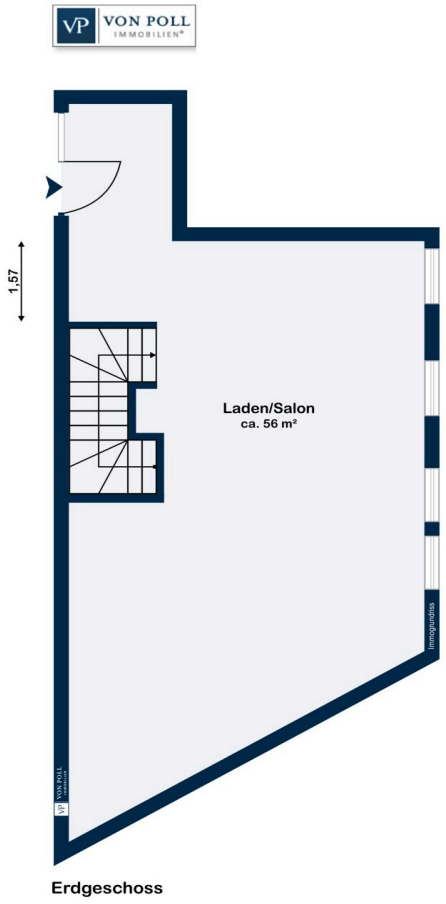
Objektnummer: 26247022 - 91735 Muhr am See

Die Immobilie

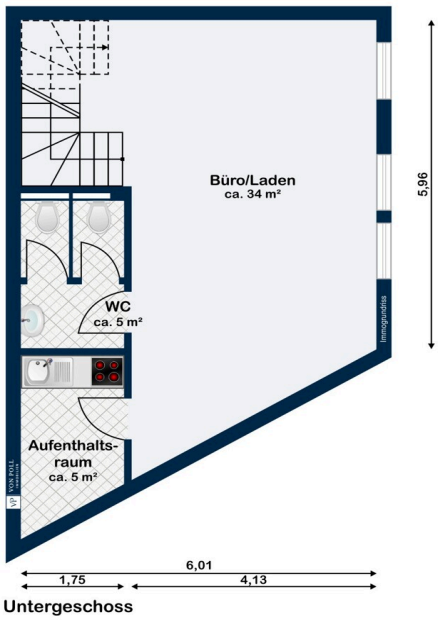


Objektnummer: 26247022 - 91735 Muhr am See

Grundrisse



Erdgeschoss



Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26247022 - 91735 Muhr am See

Ein erster Eindruck

Egal ob offenes Wohnen im Loftstil oder als 2/3/4 Zimmer-Wohnung - mit diesem Objekt haben Sie alle Möglichkeiten 97 m² genau nach Ihren Bedürfnissen zu nutzen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit eine Bestandsimmobilie nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten nicht entgehen.

Zum Verkauf steht eine ehemalige Gewerbeeinheit mit genehmigter Nutzungsänderung zur Wohnung mit 97 m² auf 2 Etagen.

Die durchdachte Aufteilung auf zwei Etagen ermöglicht eine moderne und individuelle Wohnraumgestaltung. Ob großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, zwei Schlafzimmer oder ein zusätzliches Homeoffice – hier lassen sich unterschiedlichste Wohnkonzepte verwirklichen.

Der gepflegte Zustand des Objekts bietet eine solide Grundlage für den weiteren Ausbau und die Umsetzung Ihrer persönlichen Wohnideen.

Die bereits genehmigte Nutzungsänderung bietet Planungssicherheit und schafft ideale Voraussetzungen für die Realisierung einer großzügigen Wohneinheit.
Ein Glasfaseranschluss ist im Haus verlegt, die einzelnen Wohnungen werden noch angeschlossen.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer, die außergewöhnlichen Wohnraum suchen, als auch für Kapitalanleger, die das Potenzial dieser Immobilie nutzen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin, um sich einen umfassenden Eindruck vor Ort zu verschaffen.

Objektnummer: 26247022 - 91735 Muhr am See

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
-Ehemaliges Ladenlokal
-Genehmigte Nutzungsänderung zur Wohnung
-Ca. 97cm² auf zwei Ebenen
-Baujahr 1994
-2 bis 3 Zimmer realisierbar
-Gepflegter Zustand
-Garage inklusive
-Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger
Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen Immobilie in traumhafter Lage und moderner Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses Wohntraums und der Lage bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26247022 - 91735 Muhr am See

Alles zum Standort

Muhr am See ist eine Gemeinde mit 2.441 Einwohnern im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und liegt rund 50 Kilometer südwestlich von Nürnberg am Altmühlsee. Eine wichtige wirtschaftliche Grundlage des Ortes ist heute – bedingt durch den See und ausgedehnte Wälder in der Umgebung – der Tourismus.
Das Seezentrum Muhr am See bietet Gastronomie, Sanitärzentrum und Umkleideräume für den Badestrand, Boots- und Fahrradvermietung und eine Bootsanlegestelle. Ferner stehen eine Sportbootanlage mit Land- und Wasserliegeplätzen sowie ein Campingplatz zur Verfügung.
In Muhr am See halten die Regionalbahnen der Bahnstrecke Treuchtlingen–Würzburg; der Bahnhof liegt im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN). Die Bundesstraße 13 führt durch Teile des Orts hindurch.
Kindergarten, Schule und diverse Einkaufmöglichkeiten sind im Ort.

Die A6 ist ca. 17 km entfernt, Ansbach ca. 22 km und Gunzenhausen ca. 7 km.

Objektnummer: 26247022 - 91735 Muhr am See

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26247022 - 91735 Muhr am See

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen
Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com