

Muhr am See

# Haus am See: Die perfekte Wohnoase in traumhafter Lage

VP azonosító: 24247009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 309.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 297,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 400 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

## Áttekintés

VP azonosító	24247009
Hasznos lakótér	ca. 297,9 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
Hálósobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1907
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	309.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2016
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Tűzhely	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező?
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

## Az ingatlan



VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

## Az ingatlan



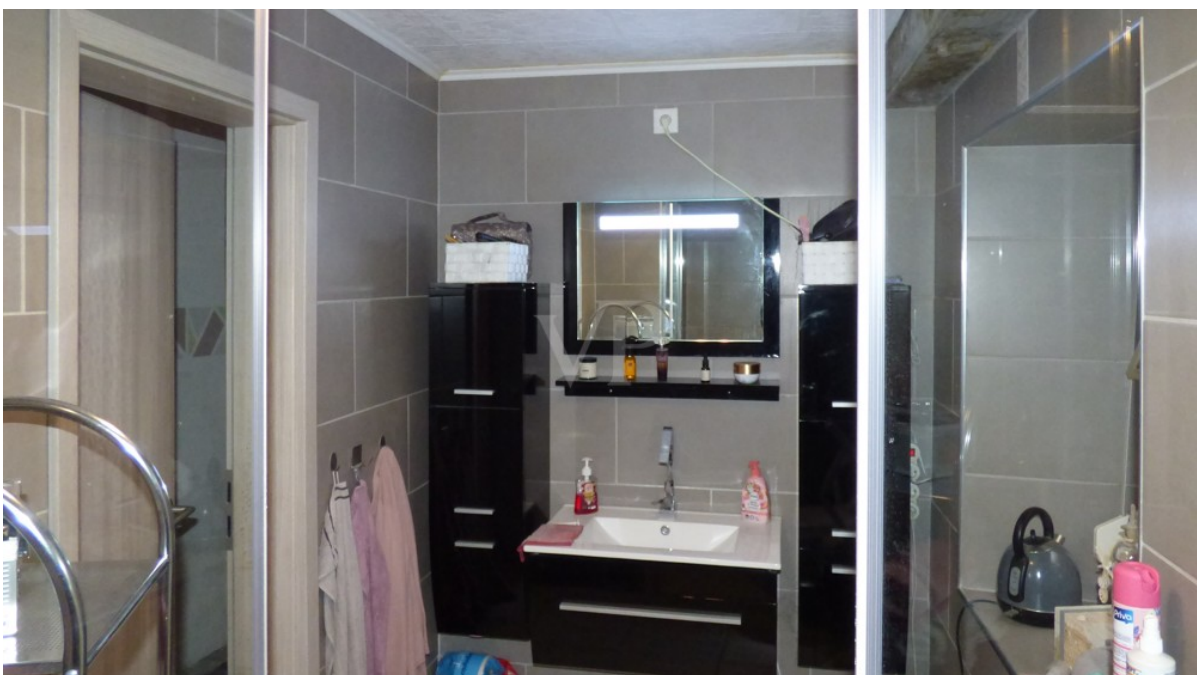
VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

## Az ingatlan



VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

## Az ingatlan





VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

## Az ingatlan



VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

## Az ingatlan



VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

## Az ingatlan



VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

## Az ingatlan



VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

## Az ingatlan



VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein denkmalgeschütztes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1907, das 2016 umfassend modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 297,9 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus genügend Platz für eine Familie oder als Kapitalanlage für 2 vermietbare Einheiten, eine monatliche Kaltmiete von 1.250 € ist aktuell durchaus darstellbar. Vor dem Haus befinden sich zwei Stellplätze.

**VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See**

## Részletes felszereltség

Das Objekt umfasst insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Es besteht aus zwei abgeschlossenen Wohnungen, wodurch eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit gegeben ist. Die Wohnungen sind in einem ordentlichen Zustand, jedoch fehlt ihnen hier und da der letzte Schliff, wie zum Beispiel Übergangs- oder Sockelleisten, die ein oder andere Fuge, Treppenverkleidungen und farbliche Ausbesserungen bzw. Auffrischungen.

Dennoch besticht das Anwesen durch den Charme verschiedener Epochen: Alte Türzargen treffen auf neue Böden und Sichtholzbalken und schaffen so ein einzigartiges Ambiente.

Besonders hervorzuheben ist die große Essküche mit Balkon und Speisekammer, die viel Platz für das Familienbeisammensein bietet. Das Wohnzimmer ist schön geschnitten und großzügig gestaltet, sodass man hier genügend Raum zum Entspannen findet.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Das noch nicht sanierte Kinderbad wartet hier auf Ihre individuelle Gestaltung. Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich jeweils ein neues Badezimmer, welche modern und stilvoll ausgestattet sind.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss ist seniorengerecht und verfügt über einen separaten Stromanschluss. Somit ist die Immobilie auch für mehrere Generationen oder als Vermietungsobjekt interessant.

Ein weiteres Highlight ist der große Garten direkt am Haus, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hier kann man die warmen Sommertage genießen und natürlich auch seinen grünen Daumen ausleben.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt derzeit über Pellet-Einzelöfen, teilweise mit Warmluftverteilung, während eine Gastherme die Warmwasseraufbereitung übernimmt.

Die dezentrale Pelletheizung kann jedoch jederzeit durch eine moderne, komfortable Zentralheizung ersetzt werden, im Heizraum ist dafür ausreichend Platz vorhanden.

Auch die Lage des Objektes ist ideal. In ruhiger, aber zentraler Wohnlage befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe. Der Altmühlsee ist nur gut 800 m entfernt und bis zur Autobahn A6 sind es nur 20 km.

Das Zweifamilienhaus mit Garten bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und stellt eine interessante Kapitalanlage dar.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser charmanten Immobilie.

VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

## Minden a helyszínr?!

Muhr am See ist eine Gemeinde mit 2.181 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 Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort.



VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 24247009 - 91735 Muhr am See

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg Bajorországban  
E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)