

Muhr am See

# Wohnen mit Charakter in Muhr am See – Gewerbeobjekt mit genehmigter Nutzungsänderung zur Wohnung

Property ID: 26247022



**PURCHASE PRICE: 255.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See**

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

Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See

## At a glance

Property ID	26247022	Purchase Price	255.000 EUR
Living Space	ca. 97 m <sup>2</sup>	Type	Ground floor
Rooms	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Total Space	ca. 96 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1994	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>12.12.2032</b>	Final energy consumption	<b>99.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energy efficiency class	<b>C</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>2015</b>

Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See

## The property



Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See

## The property



Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See

## The property



Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See

## The property



Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See

## The property



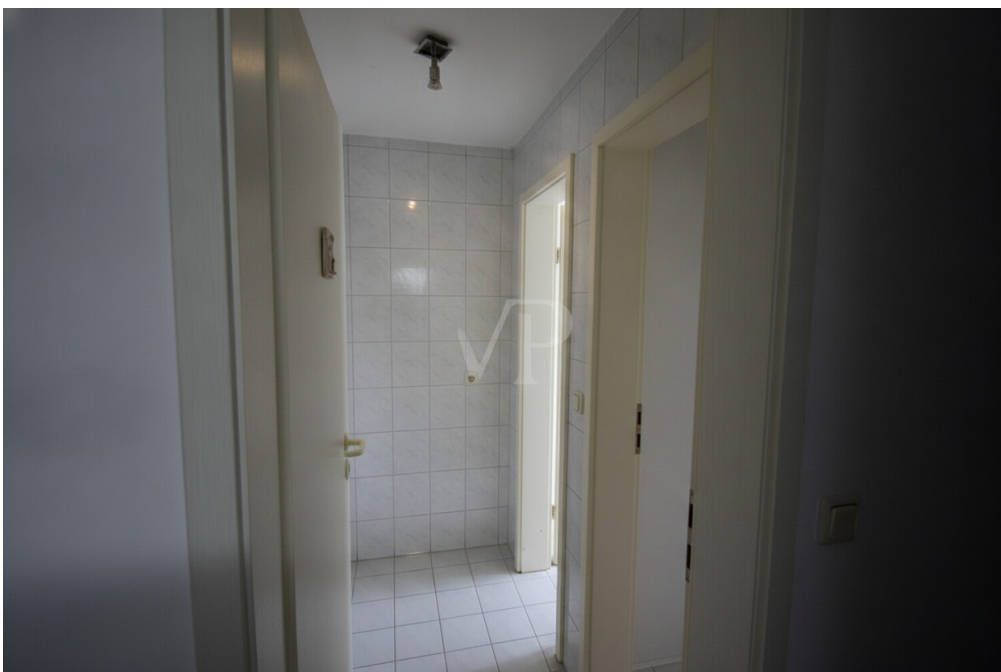
Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See

## The property



Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See

## The property



Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See

## The property



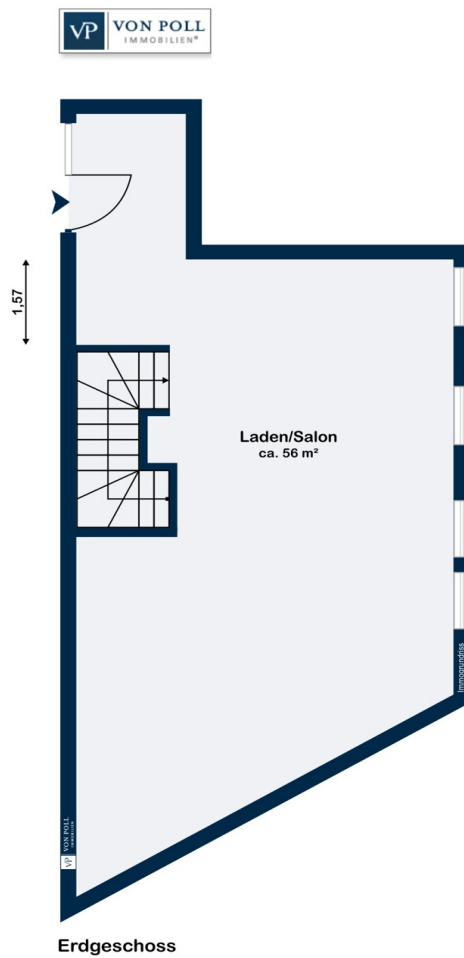
Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See

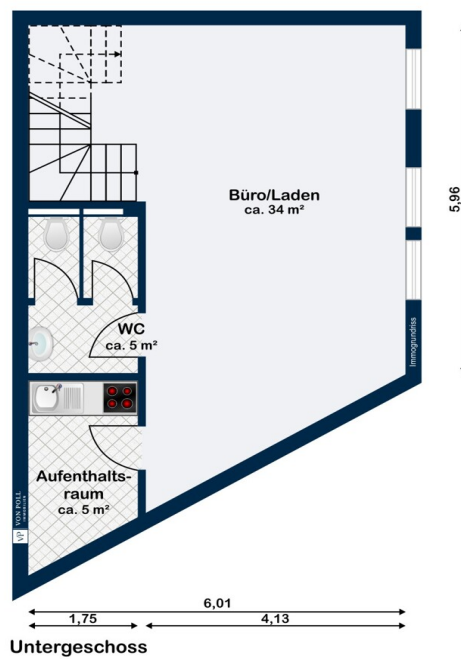
## The property



Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See**

## **A first impression**

Zum Verkauf steht ein gepflegtes ehemaliges Ladenlokal aus dem Baujahr 1994 mit einer Nutzfläche von ca. 97 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen. Ein besonderes Highlight ist die bereits genehmigte Nutzungsänderung zur Wohnnutzung. Dadurch bietet die Immobilie hervorragende Voraussetzungen für die Umgestaltung zu einer attraktiven 2- bis 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung.

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. Die besondere Aufteilung über zwei Ebenen verleiht der zukünftigen Wohnung einen modernen Maisonette-Charakter und eröffnet vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. 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.

**Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See**

## **Details of amenities**

**Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:**

- Ehemaliges Ladenlokal**
- Genehmigte Nutzungsänderung zur Wohnung**
- Ca. 97 m<sup>2</sup> 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.**

**Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See**

## **All about the location**

**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 Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort.**

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

**Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See**

## 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 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.

**Property ID: 26247022 - 91735 Muhr am See**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Florian Wittmann**

---

**Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen**  
**Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7**  
**E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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