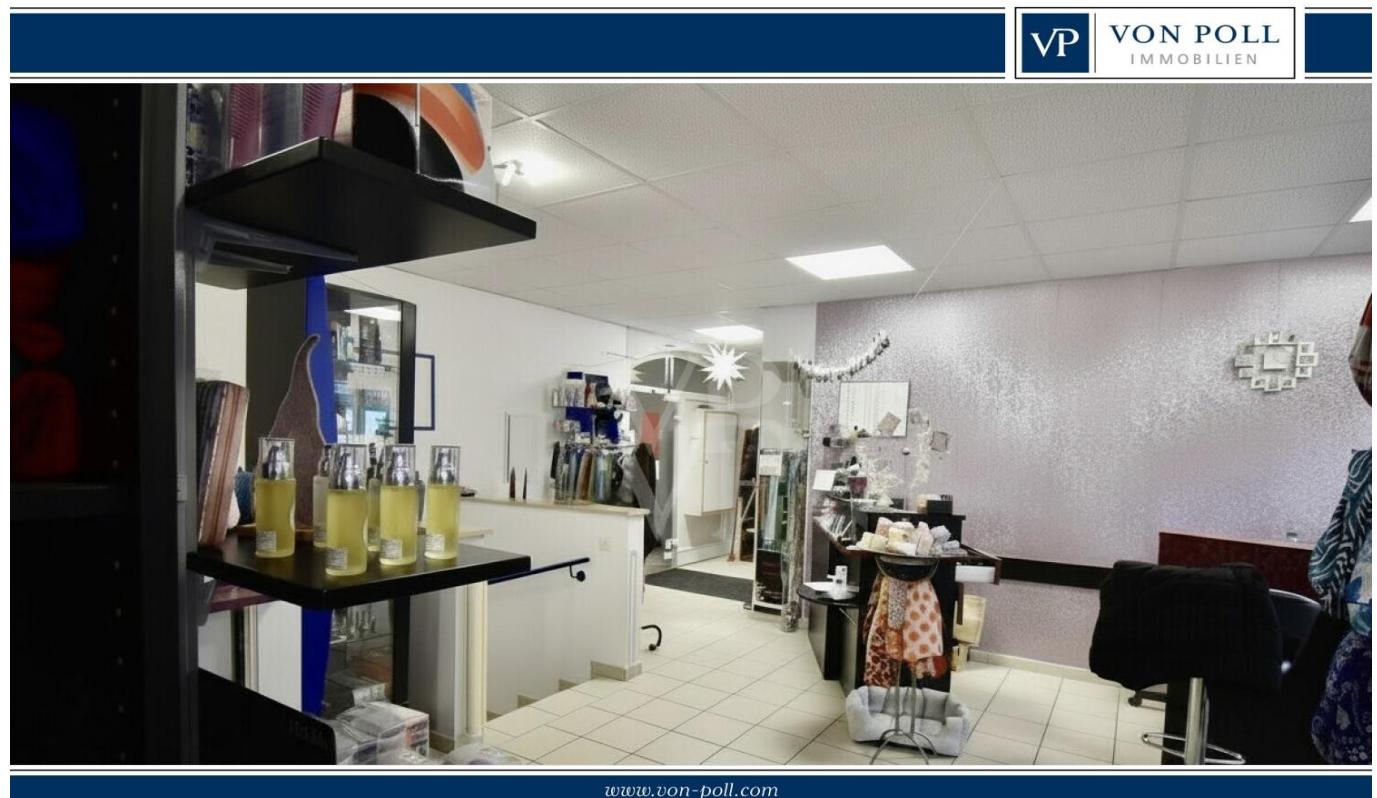


Muhr am See

## Vielseitiger Laden mit Raum für Ideen

Número de propiedad: 25247020



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

**PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • HABITACIONES: 2**

Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

-  De un vistazo
-  La propiedad
-  Datos energéticos
-  Planos de planta
-  Una primera impresión
-  Detalles de los servicios
-  Todo sobre la ubicación
-  Otros datos
-  Contacto con el socio

Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

## De un vistazo

Número de propiedad	25247020
Habitaciones	2
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	249.000 EUR
Comercio	Local comercial
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 96 m <sup>2</sup>
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 96 m <sup>2</sup>

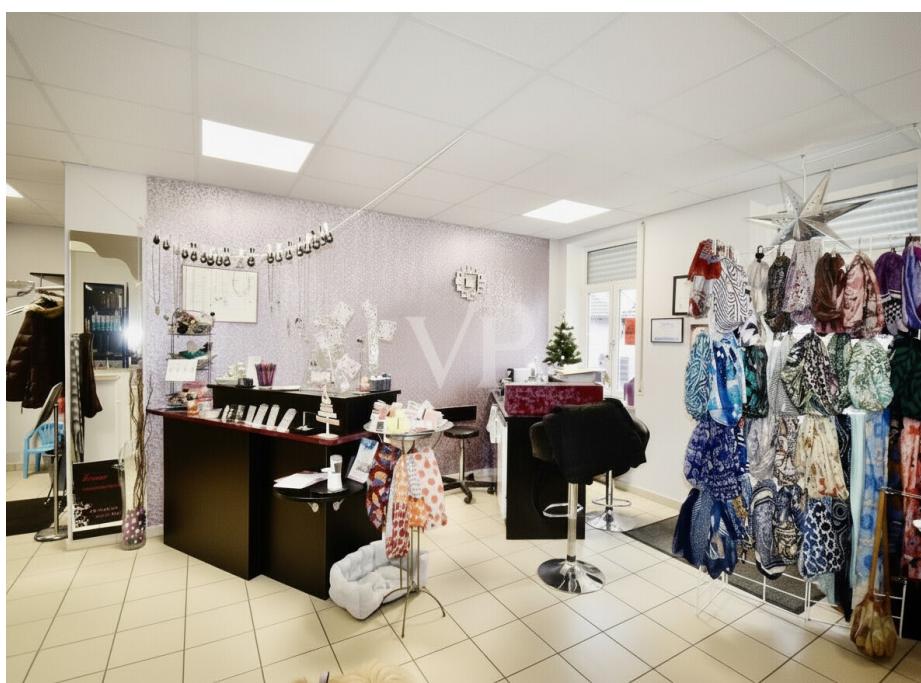
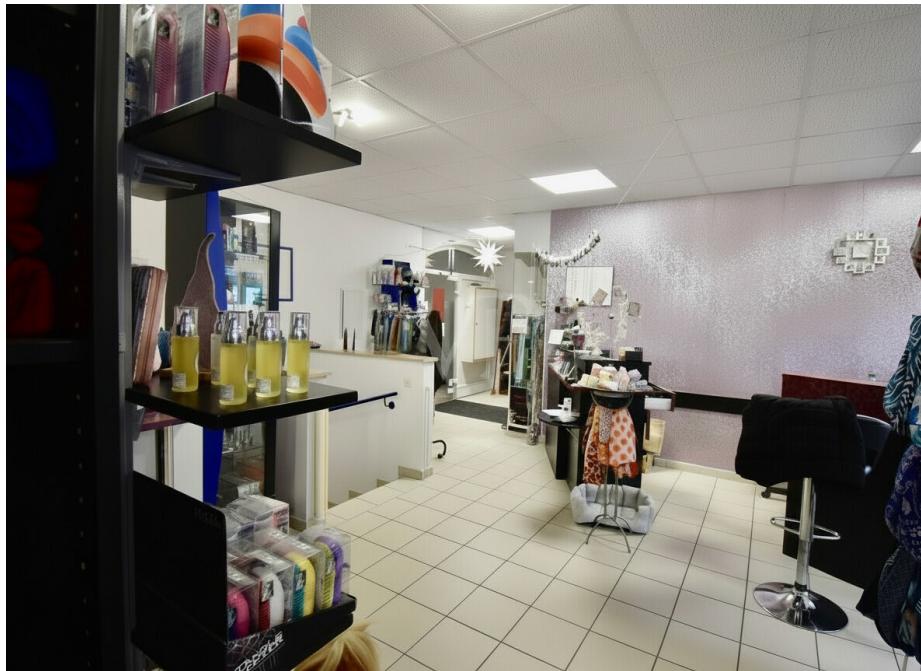
Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	12.12.2032	Consumo de energía final	99.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

## La propiedad



Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

## La propiedad



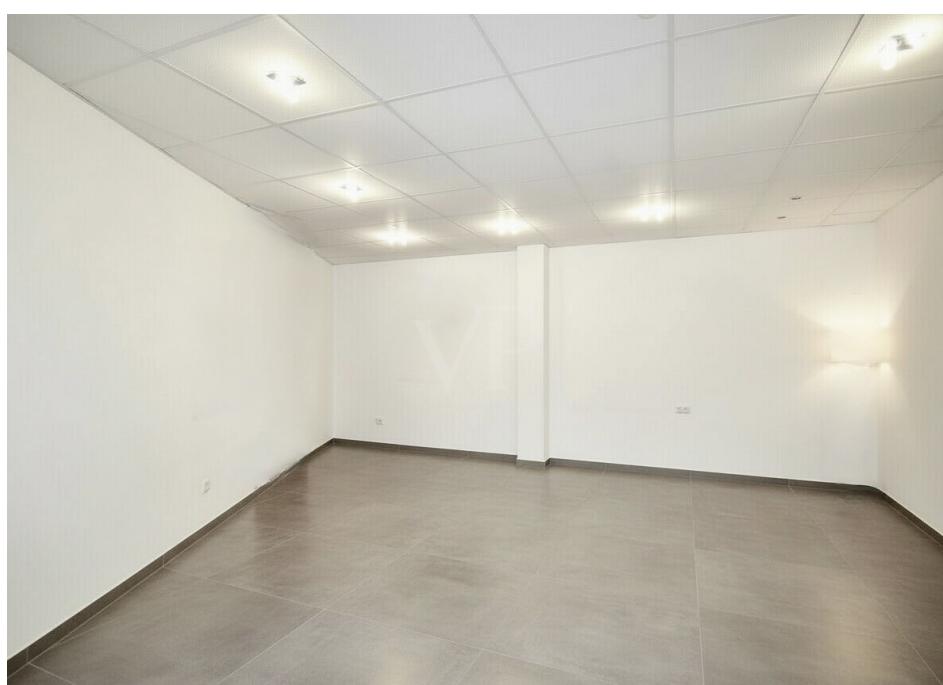
Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

## La propiedad



Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

## La propiedad



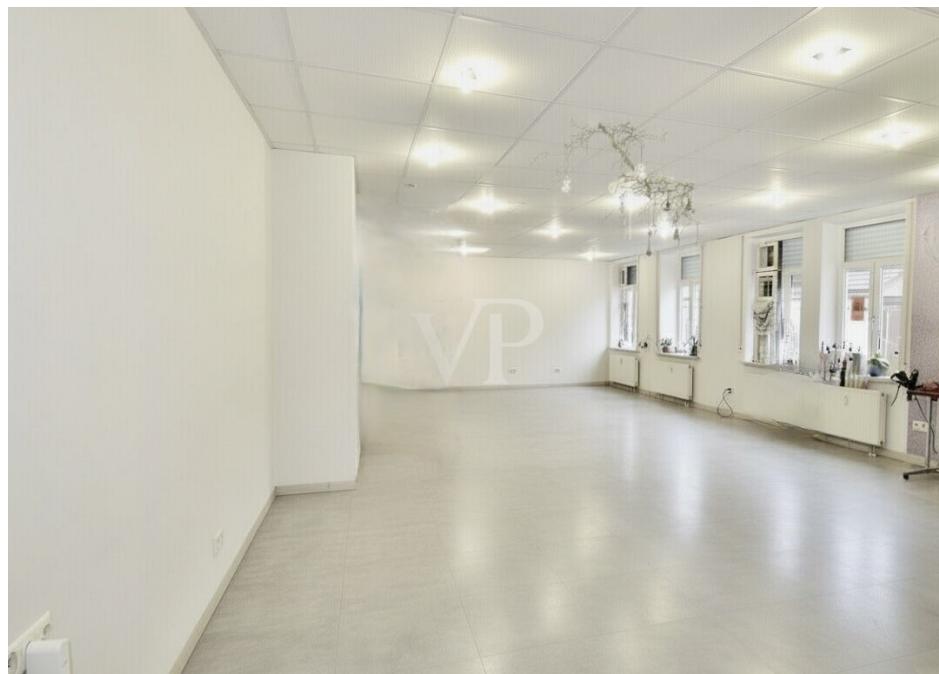
Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

## La propiedad



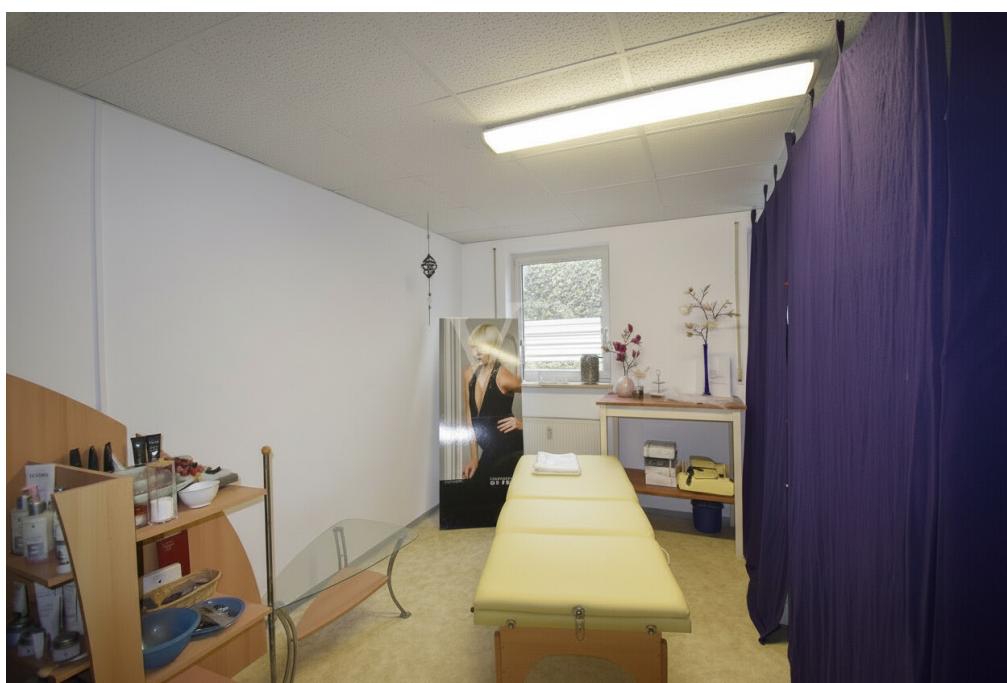
Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

## La propiedad



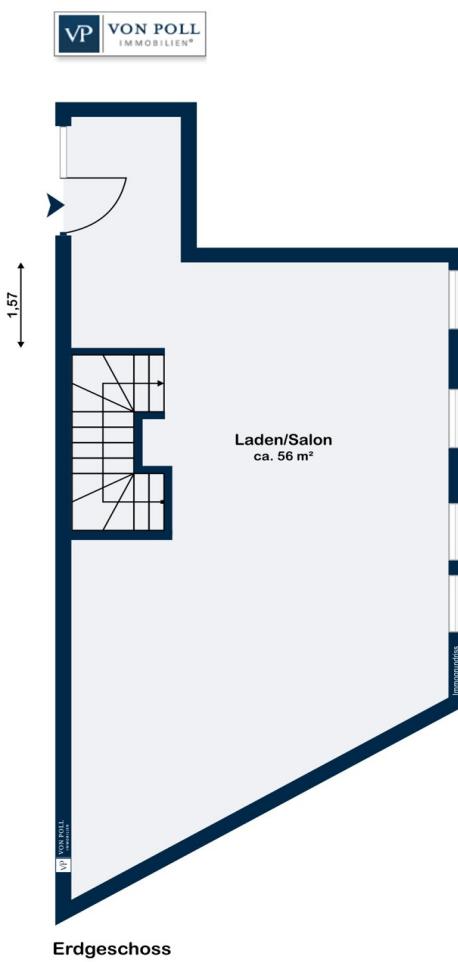
Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

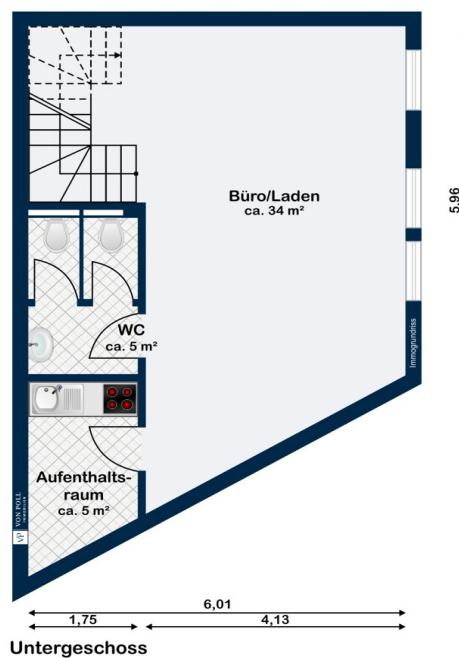
## La propiedad



Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Ladenlokal aus dem Baujahr 1994 bietet eine attraktive Grundlage für verschiedenste Geschäftskonzepte im Einzelhandels- oder Bürobereich. Die Immobilie befindet sich in einem fertiggestellten Gebäude und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand, der einen unkomplizierten Einzug und sofortige Nutzung ermöglicht.

Das Objekt wird aktuell als Friseursalon geführt.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 97 Quadratmetern, verteilt auf zwei Ebenen, überzeugt das Objekt durch eine durchdachte Raumaufteilung und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich die rund 55 qm große Hauptfläche. Der einladende Eingangsbereich eignet sich hervorragend, um Ihre Kunden in ansprechendem Ambiente willkommen zu heißen. Dank der freien Einteilungsmöglichkeiten können die Raumstrukturen individuell an Ihre Anforderungen und Vorstellungen angepasst werden – sei es für ein klassisches Ladengeschäft, ein modernes Showroom-Konzept oder auch Büroräume mit Empfang und Besprechungsbereich. Große Fensterfronten sorgen für eine angenehme natürliche Belichtung und ermöglichen eine wirkungsvolle Warenpräsentation.

### Untergeschoss

Das Untergeschoss stellt mit ca. 42 qm zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung. Hier finden Sie sowohl Damen- als auch Herren-WC – ein wesentlicher Komfort für Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen. Ein separater Personalraum mit Einbauküche bietet Raum für Pausen und interne Abläufe. Der Bereich eignet sich ebenso als Lagerfläche, Archiv oder als Erweiterung der Verkaufsfläche, ganz nach Ihrem geschäftlichen Bedarf.

Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

## Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

Erdgeschoss

- Ladenfläche ca. 55 qm
- freie Einteilung
- schöner Eingangsbereich
- freie Einteilung möglich
- geeignet für Einzelhandel und Büro

Untergeschoss:

- Ladenfläche ca. 42 qm
- Damen- und Herren-WC
- Personalraum mit Einbauküche

Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

## Todo sobre la ubicación

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, Sanitärszentrum 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.

Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 99.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25247020 - 91735 Muhr am See

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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