

Muhr am See

## Vielseitiger Laden mit Raum für Ideen

???????? ?????????: 25247020



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

???? ??????: 249.000 EUR • ??????: 2

?????? ??????: 25247020 - 91735 Muhr am See

- ?? ?? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

?????? ??????: 25247020 - 91735 Muhr am See

## ?? ??? ?????

?????? ????????	25247020
???????	2
???? ??????????	1994
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	249.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ??????	ca. 96 m <sup>2</sup>
????????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 96 m <sup>2</sup>

?????? ??????: 25247020 - 91735 Muhr am See

?????????? ?????????

???? ?????????	?????	??????????????	VERBRAUCH
??????????	12.12.2032	??????????	
???????????????? ??????		?????? ???????????	99.10 kWh/m²a
???		??????????	
		??????????	C
		?????????????? ?????????	
		???? ???????????	2015
		????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

??????? ???????: 25247020 - 91735 Muhr am See

?? ???????





??????? ???????: 25247020 - 91735 Muhr am See

?? ???????



??????? ???????: 25247020 - 91735 Muhr am See

?? ???????



??????? ???????: 25247020 - 91735 Muhr am See

?? ???????





??????? ???????: 25247020 - 91735 Muhr am See

?? ???????



??????? ???????: 25247020 - 91735 Muhr am See

?? ???????



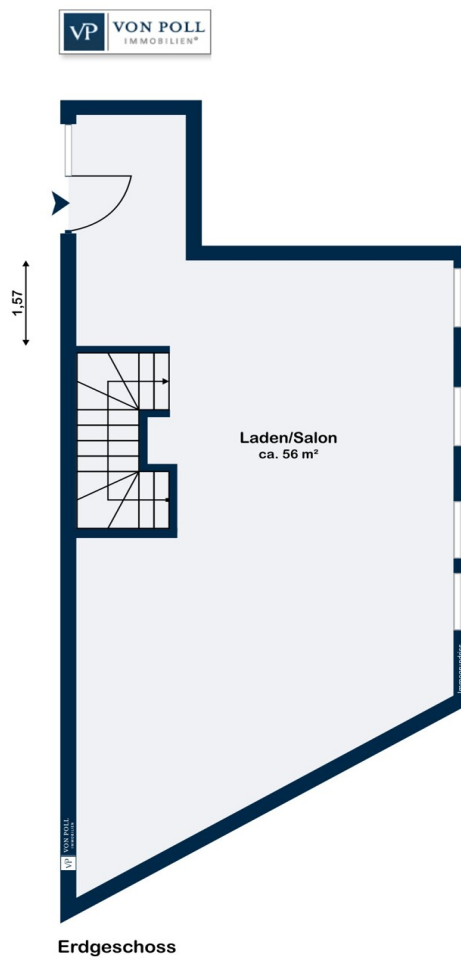
??????? ??????: 25247020 - 91735 Muhr am See

?? ???????

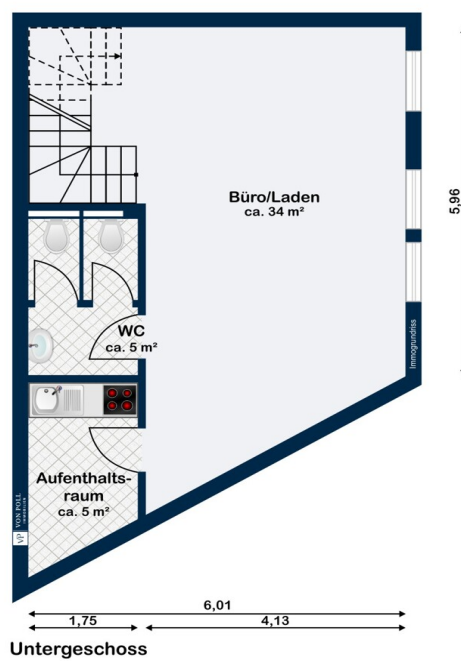


??????? ???????: 25247020 - 91735 Muhr am See

??????







???? ? ?????? ?? ????? ?? ???????, ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ???????, ?? ?? ???????, ??  
???????? ?? ??????????? ?? ????????? ?? ???????????.

??????? ???????? 25247020 - 91735 Muhr am See

## ??? ?????? ?????????

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.

?????? ??????: 25247020 - 91735 Muhr am See

????????????? ??? ????????

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

??????? ???????: 25247020 - 91735 Muhr am See

??? ??? ??? ?????????

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.



?????? ??????: 25247020 - 91735 Muhr am See

????? ???????????

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 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.

?????? ??????: 25247020 - 91735 Muhr am See

?????????? ????????????

?? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ??????? ????????????? ??:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen

Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7

E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)

???? ????????? ??????? ?? von Poll Immobilien GmbH

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