



91735 Muhr am See

Provisionsfrei! RMH KFW 55 mit Dachterrasse und zwei PKW-Stellplätzen - Erstbezug



480.000 €

Kaufpreis

137 m²

Wohnfläche

102 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Armin Ofen

Tel.: 09122 / 79 02 137

armin.ofen@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	137 m ²
Nutzfläche	52 m ²
Grundstücksfläche	102 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	480.000 €
Aussen-Courtage	Provisionsfrei

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2021
----------------	------

Zustand

Baujahr	2021
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Küche

offene Küche ✓

Befuerung

Elektro ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen als Download Link zugeschickt.

Der Innenbereich Ihres neuen Zuhauses wurde in allen Etagen modern und offen gestaltet, die hellen Zimmer sind geräumig und bieten Platz für Ihre Raumgestaltung. Die Immobilien wurden in allen Räumlichkeiten, außer im Kellerbereich, mit Fußbodenheizung ausgestattet, durch die ein angenehmes Raumklima entsteht.

Das Erdgeschoss bietet Ihnen einen Windfang mit Zugang zum Gäste-WC, einem Abstellraum für Ihre Vorräte, welcher allerdings auch als Garderobe genutzt werden kann, sowie einen offenen Wohn-Ess-Küchenbereich. Der geflieste Küchenbereich stellt die Möglichkeit zur Verfügung, jegliche Art einer Küche einbauen zu lassen. Der Ess-Wohnzimmerbereich wurde mit Vinyl-Design-Boden ausgestattet und bietet auf Grund der Stellflächen sowie der Größe großartige Optionen zur Gestaltung. Vom Wohnzimmer erreichen Sie die Terrasse, welche durch Ihre Größe sowie Das Obergeschoss erreichen Sie über die Zweiholmtreppe in Stahl. Dieses Geschoss bietet Ihnen drei Schlafzimmer und einem Tageslichtbad. Die geräumigen Schlafzimmer bieten viel Stellfläche für die Gestaltung der Zimmer und eine gute Belichtung. Das Tageslichtbad hält für Sie eine Badewanne und eine Dusche breit sowie ein Waschbecken und eine Toilette.

Das vielseitig nutzbare Dachgeschoss bietet Ihnen einen geräumigen Gästebereich. Zusätzlich ermöglicht es den Zugang zu Ihrer neuen Dachterrasse, die über ca. 19m² Bodenfläche sowie eine hochwertige Glasbrüstung und ein Edelstahlgeländer verfügt.

Das Kellergeschoss weist zwei geräumige Kellerräume sowie einen Technikraum auf. Unter der Zweiholmtreppe in Stahl, grundiert, mit lackierten Holzstufen in Buche, können sie sicher weiteren Stauraum für kleinere Dinge nutzen.



Beschreibung

Ihr neues Zuhause, das im Jahr 2021 errichtet und 2023 fertiggestellt wurde, ist ein Ort, der darauf wartet, von Ihnen als Erstbezieher bewohnt zu werden. Diese Immobilie wurde mit doppeltem Kalksandstein erbaut, um Ihnen und Ihren Nachbarn ein ruhiges Wohnen zu ermöglichen. Sie befindet sich in einer privaten Stichstraße.

Ihr neues Heim erstreckt sich über zwei Geschosse – Erdgeschoss und 1. Obergeschoss – sowie über ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Dach ist ein Snapfalzdach. Eine Photovoltaikanlage mit einer Kapazität von etwa 5,5 kWp, komplett mit einem Wechselrichter ausgestattet, wurde installiert, um Strom eigenständig zu produzieren und zu nutzen. Damit können Sie nicht nur Ihren ökologischen Fußabdruck reduzieren, sondern auch langfristig von den Vorteilen erneuerbarer Energien profitieren. Die Terrasse wurde mit hochwertigen Betonplatten im Format 40/40 cm oder gleichwertigem Holzbelag aus Thermodielen gestaltet.

Die Versorgungsleitungen der jeweiligen Häuser, für Wasser und Abwasser, sind separat und eigenständig für jedes Haus ausgeführt.

In Ihrem Kellerbereich, der großzügig gestaltet wurde, finden nicht nur die zu verstauende Gegenstände ihren Platz, sondern auch eine Werkbank in Hobbykeller.

Die Wärme in Ihrem Zuhause wird durch eine moderne und effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt, die sowohl die Warmwasserbereitung als auch die Beheizung des Gebäudes übernimmt.

Die witterungsgeführte Regelung sorgt für zusätzlichen Komfort und Effizienz.

Zu Ihrem neuen Zuhause erwerben Sie mit dem angegebenen Kaufpreis zwei Außenstellplätze für Ihre PKWs. Diese sind bereits mit einem Kabel für eine zukünftige Wallbox oder E-Mobilität ausgestattet, damit Sie flexibel auf die Anforderungen der Zukunft reagieren können.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 06.04.2031

Baujahr lt. Energieausweis: 2021

Endenergiebedarf beträgt 24,9 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft-Wärmepumpe

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Lage

Muhr am See ist ein aufstrebender Urlaubsort, mit hoher Wohnqualität und ca. 2.000 Einwohnern im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der Ort bietet eine gute Infrastruktur, einen Kindergarten und eine Grundschule, sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens wie u.a. Ärzte, Apotheken, Physiotherapeuten, Heilpraktiker, Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Metzgerei, Gastwirtschaften usw..

Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und der Nähe zu den Städten Gunzenhausen und Ansbach (über direkte Bahnverbindung), steht eine große Auswahl an weiterführenden Schulen zur Verfügung. Über die Eisenbahnknotenpunkte Gunzenhausen, Ansbach und Treuchtlingen bestehen von Muhr aus Zugverbindungen in alle Richtungen. Über die Bundesstraße 13 (München - Würzburg) ist die Gemeinde gut erreichbar. Die Bundesstraße ist die Hauptverbindung zwischen den beiden Städten Gunzenhausen und Ansbach. Die weiterführende Autobahn A6 (Heilbronn-Nürnberg) ist nur 15 Fahrminuten entfernt. Aufgrund der Nähe zum Altmühlsee zählt die Gemeinde Muhr zu Recht zu den beliebtesten Lagen im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Die Ortschaft liegt im idyllischen Altmühltal, umringt von Wäldern und mit direktem Zugang zum Altmühlsee. Als staatlich anerkannter Erholungsort im Herzen des Fränkischen Seenlandes, ist Muhr am See ein Eldorado für alle Natur- und Sportbegeisterten. Für Wasserliebhaber gibt es einen Bootshafen, Badestrände und Liegewiesen. Muhr am See bietet Erholung pur mit seinen Rad- und Wanderwegen sowie Badestränden und ist ebenso bekannt durch eines der schönsten Vogelschutzgebiete Europas. Für den sportlichen Freizeitausgleich verfügt Muhr über einen Segelclub, Sportverein mit verschiedenen Sparten (Fußball, Tennis usw.), einen Angelverein und Schützenverein.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.4.2031.
Endenergiebedarf beträgt 24.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de















RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS 10/24
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion













RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 09122 / 80 93 777

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach
www.remax-schwabach.de



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion