



91735 Muhr am See

Gemütliche Wohnung mit EBK und Balkon



400 €

Kaltmiete

42 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	42 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1993
----------------	------

Preise & Kosten

Kaltmiete	400 €
Warmmiete	500 €
Nebenkosten	100 €
Kaution	1.200 €

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Beschreibung zur Ausstattung

In den Wohnräumen, Wohnzimmer, Schlafzimmer und dem Flur ist ein neuwertiger neutraler Laminatboden verlegt.

Die Ausstattung der angebotenen 2-Zimmer-Wohnung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- neuwertiger Laminatboden im Flur, Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Fliesenboden in der Küche
- Einbauküche mit allen Elektrogeräten
- Decke als Betondecke, tapeziert und weiß
- hell und zeitlos gefliesten Bad
- Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, mit Außenrollos und innen Plissees
- geräumiger Balkon
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Trockenraum und Waschraum im Keller

Die Wohnung eignet sich ideal für Single oder dem Zweipersonenhaushalt.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen, einen virtuellen 360° Rundgang und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Nach Download des Exposés und Zusendung des Selbstauskunftsbogens von Ihnen, werden Sie zur Abstimmung eines Besichtigungstermin telefonisch kontaktiert.

Angeboten wird eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer im Jahre 1993 erbauten kleinen Wohnanlage mit insgesamt 10 Wohneinheiten. Sie wohnen absolut ruhig. Zu Ihrer Wohneinheit gehört ein KFZ-Außenstellplatz und ein Kellerabteil. Als Gemeinschaftsraum gibt es einen Trockenraum und Waschraum.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.06.2028
Baujahr lt. Energieausweis: 1993
Energieverbrauch beträgt 132 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas
Die Energieeffizienzklasse ist "E"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!

Lage

Willkommen in Muhr am See, einer charmanten Gemeinde, die den idyllischen Charakter eines ländlichen Dorfs mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten vereint. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen, begrünten Straße, die von vertrauenswürdiger Nachbarschaft und der Entfaltungsmöglichkeiten der Natur profitiert.

Die Gemeinde Muhr am See beheimatet über 2.000 Einwohner, mit einem Durchschnittsalter von 43 Jahren. Der Ort bietet eine ausgewogene Altersstruktur, die sowohl Familien als auch Senioren anspricht. Der Anteil leerstehender Wohnungen ist mit nur 4 Prozent gering, ein Zeichen für die Attraktivität und die konstante Nachfrage.

Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche praktische Anknüpfungspunkte aus, die für ein komfortables Alltagsleben sorgen. Nur etwa einen 5-minütigen Spaziergang entfernt, befindet sich eine Bushaltestelle, die schnellen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht. Für Genießer der fränkischen Küche liegt das traditionsreiche Gasthaus zum Hirschen in unmittelbarer Nähe, während Xandy's Alm für einen geselligen Abend in fußläufiger Entfernung erreichbar ist.

Zwei der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte sind schnell zu erreichen: Die Autobahn A6 liegt ungefähr 20 Kilometer entfernt und ermöglicht damit bequeme Verbindungen zu weiteren wichtigen Städten in der Region. Der nächstgelegene internationale Flughafen Nürnberg ist etwa 70 Kilometer entfernt und sichert weltweite Mobilität.

Die unmittelbare Umgebung bietet darüber hinaus kleinere Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, die eine Versorgung des täglichen Bedarfs sicherstellen. Der geringe Anteil von Wohn- und Gewerbeleerstand unterstreicht das anhaltende Interesse an Muhr am See als Wohnort.



Insgesamt kombiniert die Lage dieser Immobilie eine ruhige und friedliche Atmosphäre mit der Bequemlichkeit einer gut angebundenen und dennoch entspannten ländlichen Gemeinde.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.







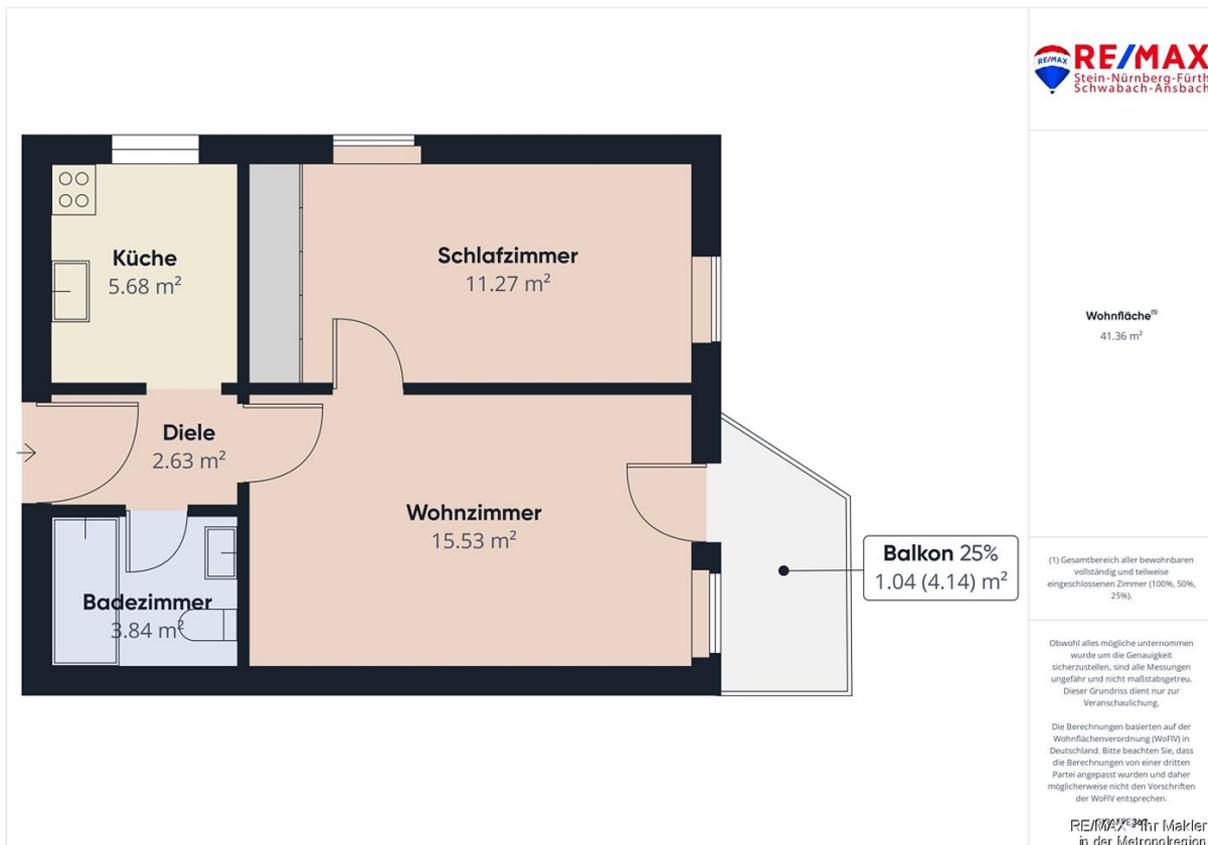








RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





Capital

—  —

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



BELLEVUE

Best Property
Agents
2025

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0151 / 153 202 83

RE/MAX Immobilien
Sören Ströhlein
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach
remax-stroehlein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion