

**91735 Muhr**

Idyllisch wohnen
im fränkischen Seenland ...

**365.000 €**

Kaufpreis

128 m²

Wohnfläche

400 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	128 m ²
Grundstücksfläche	400 m ²
Zimmer	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	365.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1936
----------------	------

Zustand

Baujahr	1936
---------	------



Ausstattung



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein charmantes Anwesen, das seinen Ursprung im Jahr 1936 hat. Im Jahr 1972 erfolgte ein Anbau und im Jahr 2003 eine Modernisierung.

Dabei wurden folgende Renovierungen und Wertverbesserungen durchgeführt:

Drainage straßenseitig
Dämmung der Giebelseiten und Hausrückseite
neue Elektrik
Erneuerung der Wasserleitung
Bad erneuert
neue Haustüre

Derzeit wird eine Aufteilung in zwei Haushälften durchgeführt.
Die künftige Wohnfläche beträgt ca. 128 m² mit folgender Aufteilung:

Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 65 m² unterteilt in
Eingangsbereich ca. 6,5 m²
Küche ca. 8 m²
Wohn / Esszimmer ca. 19,6 m²
Wohnzimmer ca. 14,7 m²
Diele ca. 4 m²
Arbeitszimmer ca. 8,4 m²
Bad ca. 3,4 m²

Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 63 m² unterteilt in
Diele ca. 7,5 m²
Galerie ca. 16,1 m²
3 Zimmer mit ca. 14,1 m² und ca. 14,2 m² sowie ca. 10,7 m²

Nutzfläche im Erdgeschoss (als Kellerersatz) ca. 22,4 m² unterteilt in
Lagerraum ca. 10,7 m²
Holzlege ca. 11,7 m²

Die weitere Ausstattung:

2 Eingänge
angenehm helle Räume
unterschiedliche Raumhöhen im Dachgeschoss (ca. 2,23 Meter bis ca. 2,43 Meter)
dekorative Deckenpaneele
pflegeleichte Dielenböden
Landhaustüren
massive Holztreppe zum Dachgeschoss
Sicherheitshaustüre

kleiner, sightgeschützter Innenhof
KFZ- Stellplatz

Das Exposé ist noch in Bearbeitung. Weitere Angaben mit Bildern folgen in Kürze ...

Lage

einfach top -



im beliebten fränkischen Seenland -
in Muhr am See -
an südöstlichen Ortsrand -
ca. 800 Meter vom Altmühlsee entfernt -
ein Domizil mit guter Rundumversorgung -
Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie in Laufnähe tätigen.
Ebenso befinden sich in Laufnähe zwei Restaurants, ein Café und ein Fitnessstudio.
Dazu eine gute Anbindung über den ÖPNV:
zur Bushaltestelle und zum Bahnhof sind es nur wenige Gehminuten.
Die Bahnlinien RB 87 und RE 80 sowie RE 89 verbinden Sie mit den Nachbarorten.
Nach Gunzenhausen sind es nur ca. 5 km ...
hier finden Sie einfach alles, was man so braucht ...

Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis vom 23. Juni 2025 mit folgenden Angaben: Erdgas E, 73,7 kWh, Baujahr
Wärmeerzeuger 2003, B









