



## 91735 Muhr am See

# 3 Zimmer Wohnung in Muhr am See!



**480 €**

Kaltmiete

**58 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

[info@ringler-immobilien.de](mailto:info@ringler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Stellplätze	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	24.07.2024
gültig bis	23.07.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1994
Energieverbrauchskennwert	139.1
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaltmiete	480 €
Nebenkosten	170 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1994
---------	------



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Wohnen wo andere Urlaub machen!

Die schöne und gemütliche Dachgeschosswohnung liegt mitten im Fränkischen Seenland im Ort Muhr am See.

Die Immobilie wurde im Jahr 1993 erbaut und wurde bisher als Ferienwohnung genutzt. Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer und einen herrlichen Balkon zum Entspannen. Die Wohnung eignet sich trotz der Zimmeranzahl für nur 1-2 Personen. Haustiere (Hunde, Katzen) sind in der Immobilie leider nicht erlaubt.

Der Wohnungseingang ist über eine Treppe zu erreichen und führt direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche.

Über eine kleinen Flur geht es zu den beiden Schlafräumen sowie das Badezimmer (WC/Dusche). Auf den Balkon gelangt man über das Ess-/Wohnzimmer sowie über ein Schlafzimmer.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung sowie ein Kfz-Stellplatz.

Die vorhandene Einbauküche kann bei Bedarf in der Wohnung verbleiben. Ersatzbeschaffungen von Geräten ist Mietersache.

Das Haus wird über eine Ölheizung beheizt.

Ein Energieverbrauchsausweis ist vorhanden.

Der Energieverbrauchskennwert beträgt 139,1 kWh (m<sup>2</sup>a).

Dies entspricht der Energieeffizienzklasse E.

Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

## Lage

Muhr am See liegt in der Region Westmittelfranken inmitten des Fränkischen Seenlands etwa fünf Kilometer nördlich von Gunzenhausen im Nordwesten des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen. Südlich fließt zwischen der Ortschaft und dem knapp 400 Meter entfernten Altmühlsee die Altmühl hindurch. Weiteres Fließgewässer der Gemeinde ist der Nesselbach. Westlich von Muhr liegt das Feuchtgebiet Wiesmet. Durch das Gemeindegebiet führt die Bundesstraße 13 und die Bahnstrecke Treuchtlingen-Würzburg. Während weite Teile der Gemeinde in einer von Wiesen, Feldern und Auen geprägten Offenlandschaft liegt, befindet sich im Norden der Mönchswald, der, vom Nesselbach begrenzt, im Osten in den Haundorfer Wald übergeht. Im Westen und Norden grenzt die Gemeinde an den benachbarten Landkreis Ansbach. Im Süden liegt das Naturschutzgebiet Vogelfreistätte Flachwasser- und Inselzone im Altmühlsee.

In Muhr am See befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Restaurants, ein Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in Gunzenhausen vorhanden.

















