

Exposé

Erdgeschosswohnung in Muhr am See

Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit EBK, Terrasse mit Gartenblick und Garage in Muhr am See



Objekt-Nr. OM-469538

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.130 € + NK**

91735 Muhr am See
Bayern
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	121,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	146,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	290 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.390 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene Wohnung im Erdgeschoss eines modernen Zweifamilienhauses in guter, sonniger Lage bietet auf 121 Quadratmetern ein einladendes Umfeld für entspanntes Wohnen. Die Immobilie verfügt über 4,5 helle Zimmer (Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer und zwei separate Zimmer), die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihren individuellen Lebensstil eröffnen. Eine hochwertige Ausstattung mit Parkett- und Fliesenböden unterstreicht den ansprechenden Gesamteindruck der Räumlichkeiten. Zusätzlich zum Hauptbadezimmer (mit Dusche und WC) profitieren Sie von einem praktischen Gäste-WC sowie einer bereits vorhandenen Einbauküche mit Markengeräten, die den Einzug erleichtert. Zur Wohnung gehört eine schöne Terrasse mit herrlichem Gartenblick. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten lädt zum Verweilen ein. Ein großer Kellerraum bietet Ihnen den notwendigen Stauraum für Ihre persönlichen Dinge. Abgerundet wird das Angebot durch einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum. Eine Garage mit davorliegendem Stellplatz für Ihre Pkw ist ebenfalls vorhanden. Die Wohnung ist ab dem 1. August 2026 bezugsfrei.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Haustiere in diesem Objekt nicht gestattet sind.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit Parkett und Fliesen ausgestattet. Eine Einbauküche (mit Markengeräten) ist vorhanden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der schön angelegte und gepflegte Garten steht Ihnen zur Nutzung zur Verfügung. Dieser ist ideal für Mieter mit grünem Daumen, die Freude an der Gartenpflege (u.a. Rasen- und Heckenschnitt) haben und Entspannung suchen.

Lage

Die Immobilie liegt in Muhr am See in sehr ansprechender Lage nur wenige Gehminuten vom Altmühlsee entfernt. In Laufnähe gibt es einen Arzt, eine Apotheke, einen Supermarkt, eine Bäckerei, einen Metzger, ein Café, zwei Banken, mehrere Restaurants und eine Postannahmestelle. Im Ort sind zwei kleine Museen und im Sommer finden die Altmühl-Seefestspiele statt. Der schöne Altmühlsee bietet verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten. Auch der örtliche Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen und schließt Sie an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr an. Gunzenhausen liegt nur wenige Kilometer von Muhr am See entfernt und bietet unter anderem weitere Einkaufsmöglichkeiten, ein Kino und andere kulturelle Angebote. Auch der kleine und große Brombachsee ist nahe gelegen und umfasst weitere Erholungs- und Sportangebote.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Haus Ostseite



Haus Ostseite 2

Exposé - Galerie



Haus Südseite



Haus Südseite 2

Exposé - Galerie



Haus Westseite 1



Haus Westseite 2



Terrasse 1

Exposé - Galerie

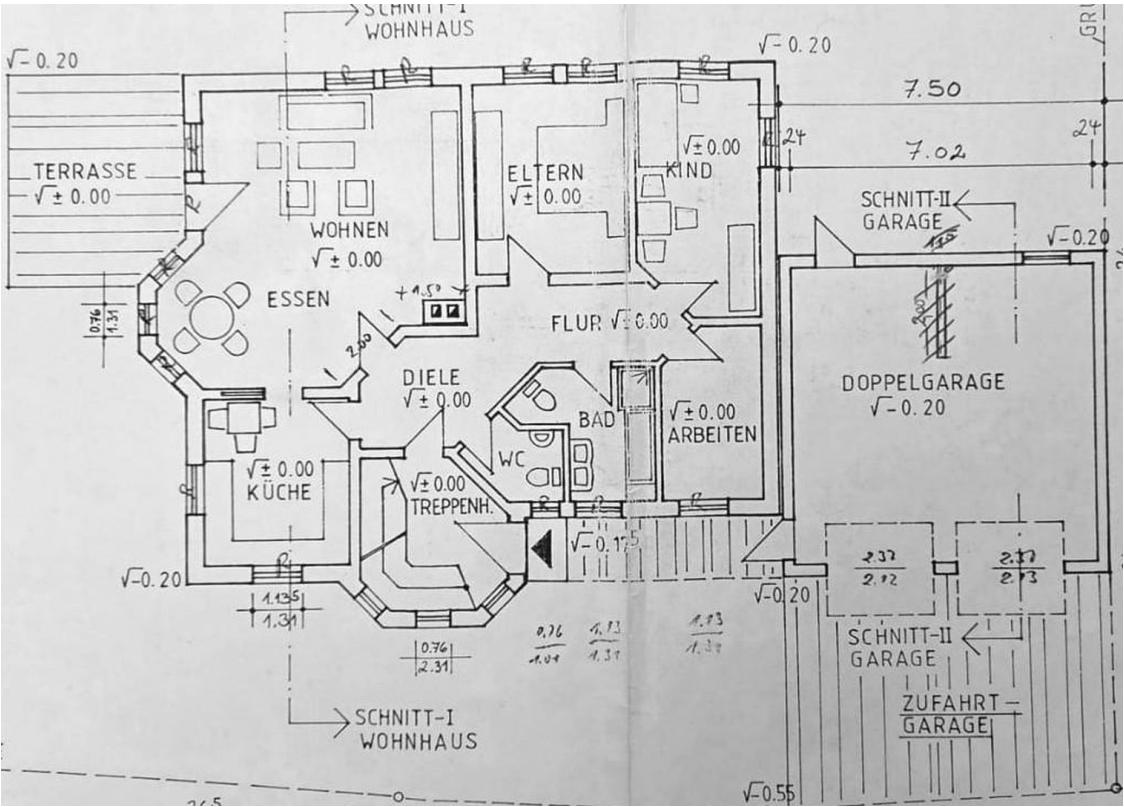


Terrasse 2



Terrasse 3

Exposé - Grundrisse



Grundriss