Amberg

Charmantes Reihenmittelhaus mit eingewachsenen Garten in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26201054



KAUFPREIS: 389.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 162 m²

Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26201054
Wohnfläche	ca. 144 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	389.900 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

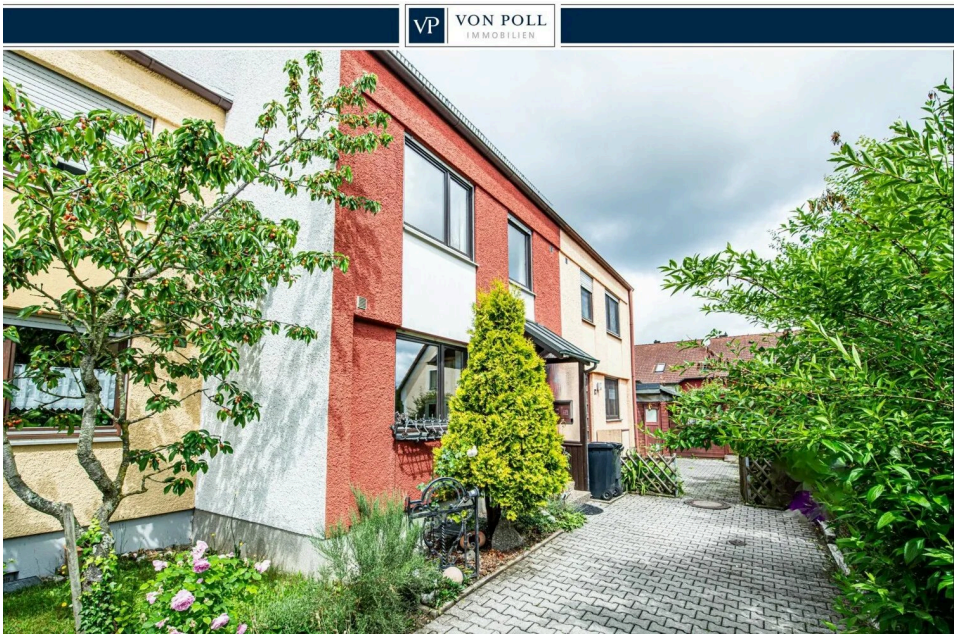
Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	102.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Die Immobilie

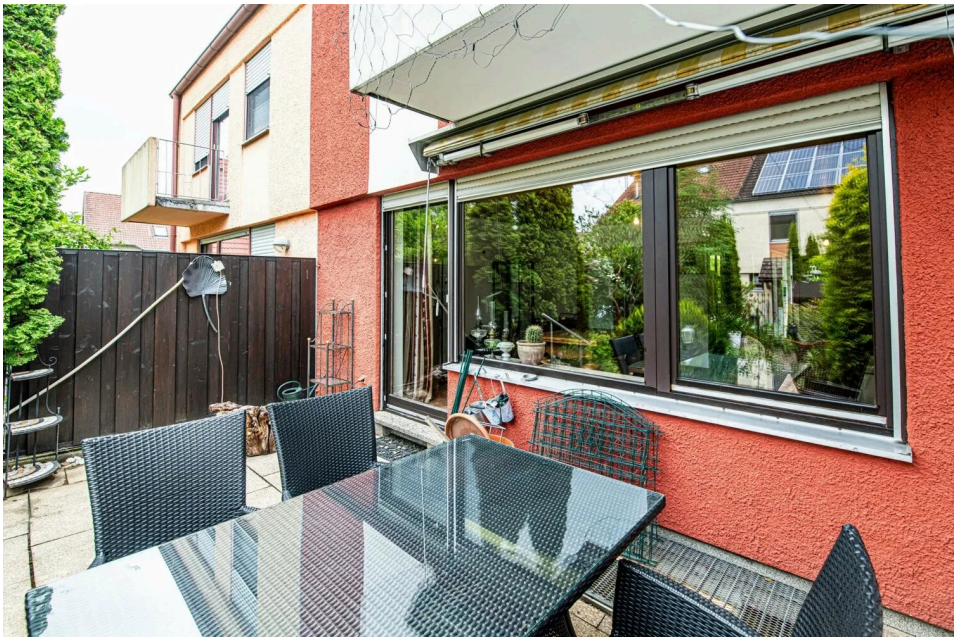




Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

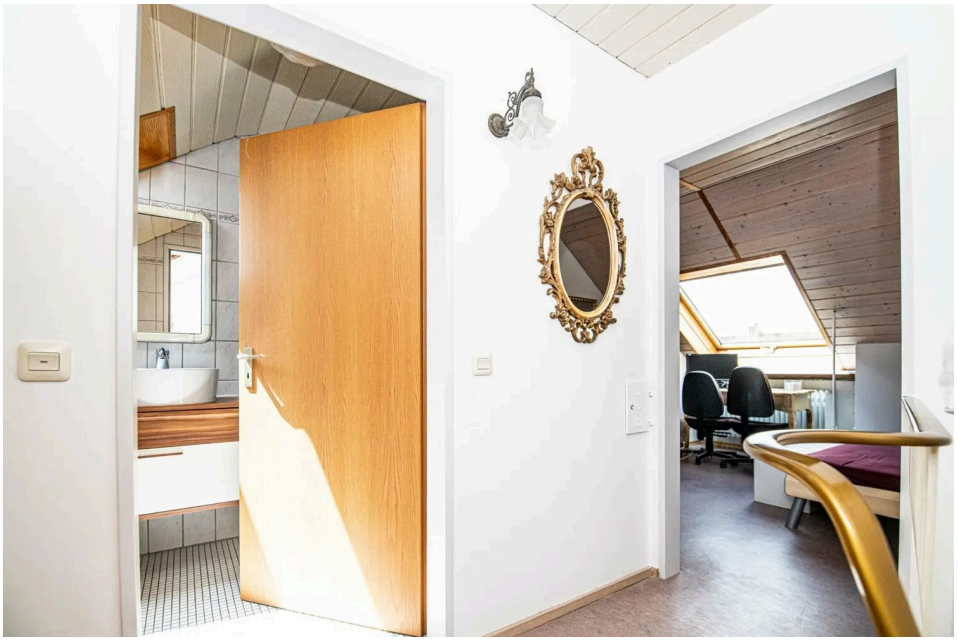
Die Immobilie





Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Die Immobilie

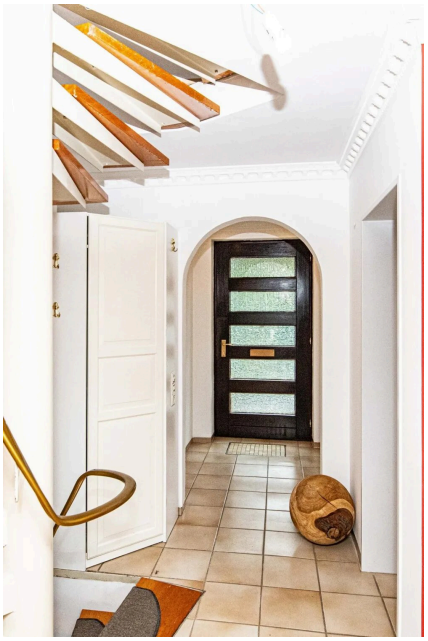




Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

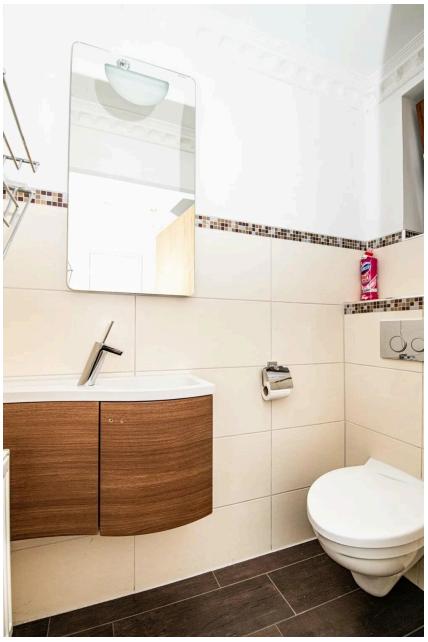
Die Immobilie





Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Die Immobilie

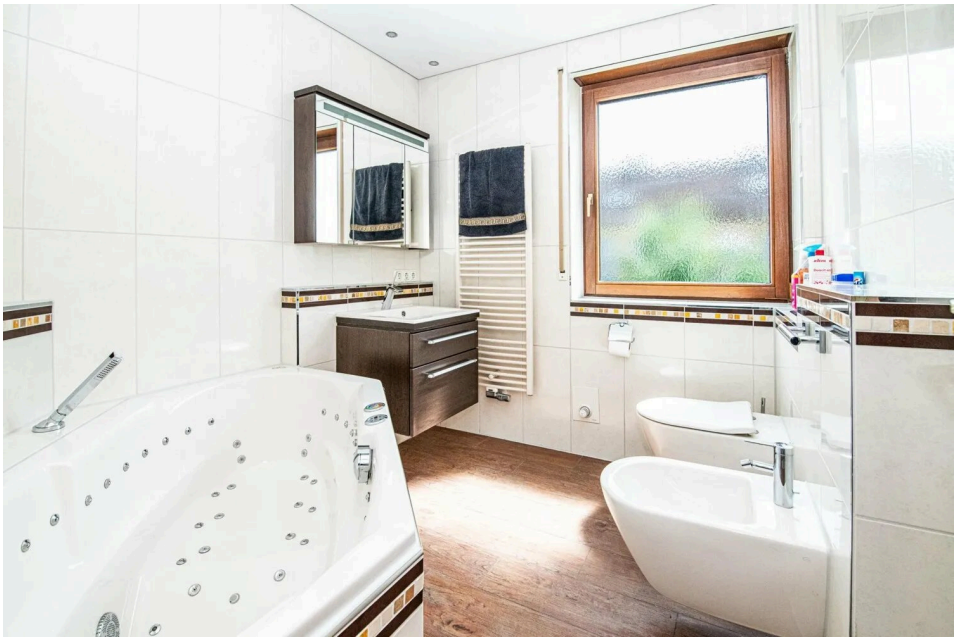




Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus mit ca. 144 m² überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem liebevoll eingewachsenen Garten sowie zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Mehrgenerationenwohnen. Das Haus befindet sich auf einem attraktiven Grundstück mit ca. 162 m² in ruhiger Wohnlage mit kleinem Gartenteich, einem praktischen Gartenhäuschen und einer Garage.

Der schön angelegte Garten bietet viel Privatsphäre und lädt zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein im Freien ein. Die Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnbereich schafft eine harmonische Verbindung zwischen Wohnen und Natur.

Im Kellergeschoss stehen neben dem Wasch- und Heizraum ein großzügiger Partyraum sowie zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem Windfang und einem Gäste-WC. Die Küche ist praktisch angeordnet und grenzt direkt an den hellen Wohn- und Essbereich an. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den idyllischen Garten.

Im Obergeschoss befinden sich ein Badezimmer mit Badewanne, ein Kinderzimmer, ein Gästezimmer sowie das Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum und eignet sich ideal als Studio, Gästebereich oder für ältere Kinder. Hier stehen ein weiteres Badezimmer mit Dusche, eine Kochnische, ein großer Wohn- bzw. Schlafraum sowie ein kleiner Abstellraum zur Verfügung.

Die Umgebung des Hauses zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus, die sowohl den Alltag als auch Freizeitaktivitäten angenehm macht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in angemessener Entfernung erreichbar, was die Immobilie für Familien und Pendler attraktiv macht.

Eine Immobilie mit besonderem Charme und viel Potenzial für alle, die ein Zuhause mit Garten, ausreichend Platz und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses attraktive Objekt bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Ausstattung und Details

* Garage
* Gartenhäuschen
* Ruhige Wohnlage
* Terrasse und Balkon
* Großzügiger Partyraum im Keller
* Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
* Eingewachsener Garten mit Gartenteich
* Ausgebautes Dachgeschoss mit Bad und Kochnische

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Alles zum Standort

Amberg, eingebettet in die malerische Oberpfalz, besticht als mittelgroße Stadt mit rund 42.500 Einwohnern durch eine ausgewogene demografische Struktur und eine dichte, urbane Infrastruktur. Diese Kombination schafft ein lebendiges, zugleich überschaubares Lebensumfeld, das Familien eine stabile und sichere Heimat bietet. Die etablierte Infrastruktur und das vielfältige Dienstleistungsangebot unterstreichen die hohe Lebensqualität und die attraktive Wohnlage, die Amberg für Familien besonders wertvoll macht.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind und somit den Alltag mit Kindern angenehm und stressfrei gestalten. Kindergärten und Grundschulen, wie die Grundschule Hl. Dreifaltigkeit, sind in nur etwa sechs bis neun Minuten zu Fuß erreichbar, was Familien kurze Wege und viel Zeit für gemeinsame Momente schenkt. Auch weiterführende Schulen und Bildungseinrichtungen wie das Gregor-Mendel-Gymnasium sind bequem in rund zehn bis zwölf Minuten zu erreichen. Die Nähe zu diesen Einrichtungen wird durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ergänzt, sodass auch ältere Kinder und Jugendliche mobil und flexibel bleiben.

Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen zahlreiche Apotheken und medizinische Praxen, die sich in einem Radius von etwa zehn bis zwanzig Minuten zu Fuß befinden. Das Klinikum St. Marien, nur rund 22 Minuten zu Fuß entfernt, garantiert eine umfassende medizinische Versorgung. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die zum gemeinsamen Erleben und Entspannen einladen: Parks in der Nähe bieten sichere Rückzugsorte für Kinder zum Spielen, während kulturelle Einrichtungen und das Amberger Congress Centrum in angenehmer Entfernung das Familienleben bereichern. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount oder ALDI Süd sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Amberg in etwa 25 Minuten eröffnet zusätzliche Mobilität und erleichtert Familien Ausflüge und Pendelwege. Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Amberg zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Familien ein harmonisches Umfeld, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26201054 - 92224 Amberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com