

EXPOSÉ

Amberg

**Raumwunder
Doppelhaus**

200m² Grundstück

106m² Wohnfläche

zwei Bäder

Einbauküche

Vollkeller

Fernwärme

Sonniger Garten

Terrasse

XL Garage





Sophie - Scholl - Straße Amberg





Küche inklusive



Zwei Bäder

Facts

Immobilie	Doppelhaushälfte
Ort	Amberg
Baujahr	1998
Etagen	drei
Einzug	nach Vereinbarung
Größe	106m² Wohnfläche 46m² Nutzfläche
Grundstück	200m²
Extras	Einbauküche inklusive Zwei Bäder
Bauart	Massivbau, Pultdach Warmdach
Nachbarschaft	Wohnbebauung
Parken	XL Garage
Energie	Fernwärme
Verkehr	Bahnhof 10Min, A6 10Min
Courtage	3,57% Käufercourtage
K&K Immobilienmarketing	Sonja und Stephan Kopf 09662 - 421611

Das Haus



Erdgeschoss

Sie wohnen in einem ruhigen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit anschließender offener Diele. Die großzügige überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich um ein „Grünes Zimmer“.

Die komplett eingerichtete Küche, bietet genügend Raum für einen großen Essplatz.



Kellergeschoss

Das Haus ist voll unterkellert, mit Hauswirtschaftsraum und Lagerraum.



Das Haus



Obergeschoss

Das Obergeschoss ist das Reich der Kinder. Zwischen den beiden hellen Kinderzimmern liegt das Bad der Kinder. Das Kinderbad ist mit Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet.



Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist den Eltern vorbehalten. Ein großzügiges Schlafzimmer wird durch ein sehr geräumiges Bad mit schräg eingebauter Wanne, Dusche, WC und Waschtisch ergänzt. In der Diele des Dachgeschosses ist genügend Platz für einen kleinen Arbeitsplatz.



Wissenswertes Lage und Verkehr



Lage

Amberg liegt geographisch in der mittleren Oberpfalz, 60 km nördlich von Regensburg und 60 km östlich von Nürnberg.

Verkehr

Amberg verfügt über eine gute Infrastruktur. Die Autobahn A6 liegt südlich von Amberg sie verbindet die Städte Nürnberg und Prag. Seit dem Lückenschluss 2008 ist sie durchgehend befahrbar. Durch Amberg führen die Bundesstraßen 85 und 299 sie verbinden Amberg mit de Städten Bayreuth, Schwandorf und Neumarkt. Amberg liegt an der Bahnstrecke Nürnberg - Schwandorf - Regensburg - Prag, der Flughafen Nürnberg ist nur 66 km entfernt. Ein engmaschiges Linienbusnetz übernimmt den öffentlichen Personennahverkehr in der Stadt.

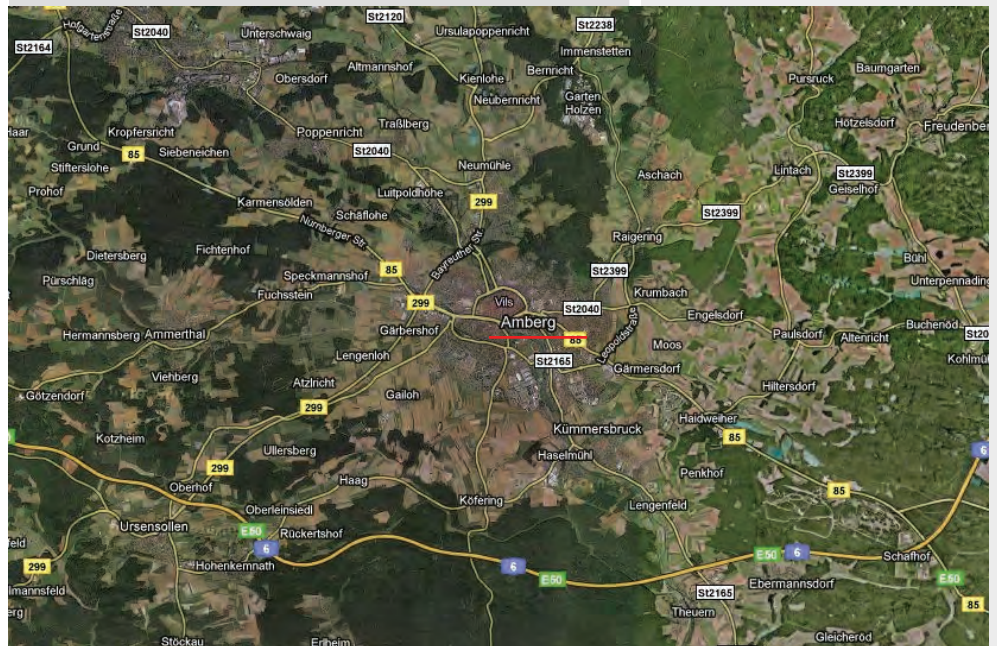
Wissenswertes

Die Stadt Amberg hat ca. 44.000 Einwohner und ist damit größte Stadt im Landkreis Amberg-Weizsach. Das schulische Angebot umfasst alle Schultypen bis hin zur Fachhochschule.

Mittelständische Betriebe und weltweit agierende Unternehmen bilden das Rückgrat der Amberger Industrielandschaft. Amberg ist Teil des dynamischen bayerischen Wirtschaftsraumes und zählt zu den Wachstumsregionen der Oberpfalz. Als Oberzentrum besitzt die kreisfreie Stadt Amberg eine Reihe von privaten sowie unternehmerorientierten Dienstleistungen und stellt damit die Versorgung eines Einzugsbereichs sicher, der weit über die Grenzen des die Stadt umschließenden Landkreises Amberg-Weizsach reicht.

Das Handwerk hat goldenen Boden, auch in Amberg. Leistungsstarke und zukunftsorientierte Handwerksbetriebe tragen zu einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur bei.

Auch Kultur und Freizeit kommen in Amberg nicht zu kurz. Amberg bietet mit dem Stadttheater, verschiedenen Museen und wechselnden Ausstellungen ein breites Spektrum an Veranstaltungen an.





Küche

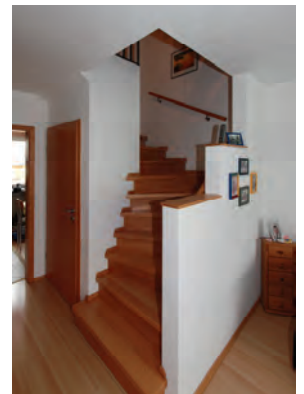
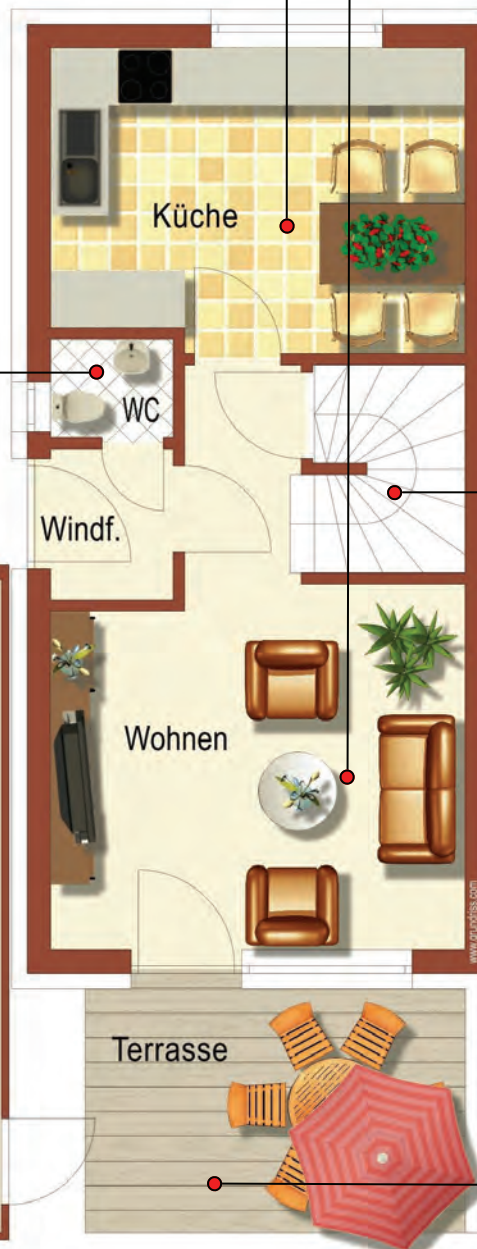


Wohnen

Erdgeschoss

Wohnflächen Nutzflächen

Wohnen	18,30 m ²
Küche	12,82 m ²
Windfang	2,09 m ²
Gäste-WC	1,27 m ²
Terrasse (Nutzfl.)	12,00 m ²





Bad

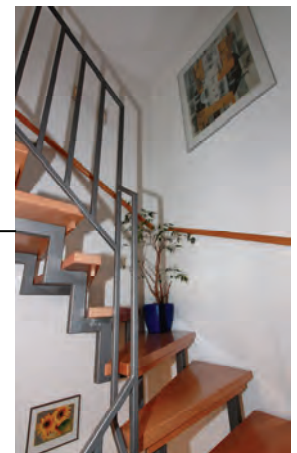
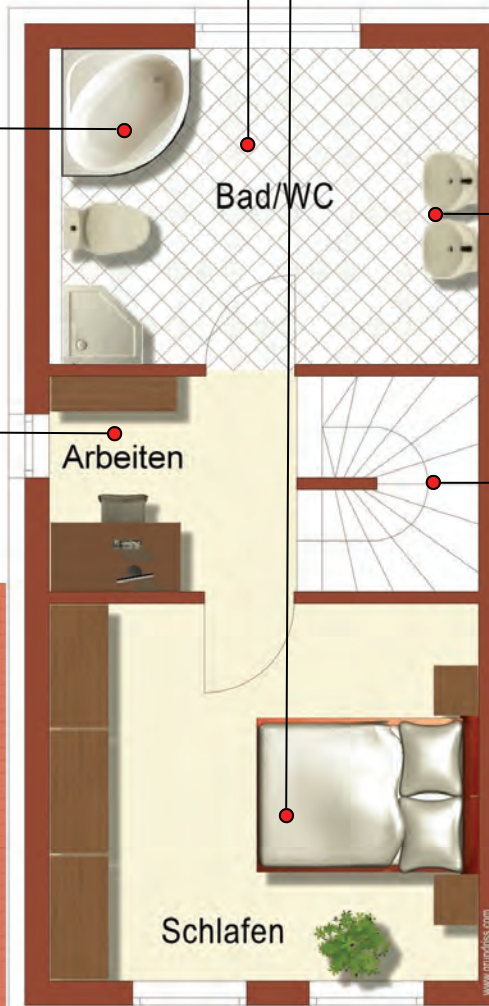


Wohnen

Dachgeschoss

Wohnflächen Nutzflächen

Schlafen	15,96 m ²
Bad	13,34 m ²
Arbeiten	5,31 m ²





Kind 1

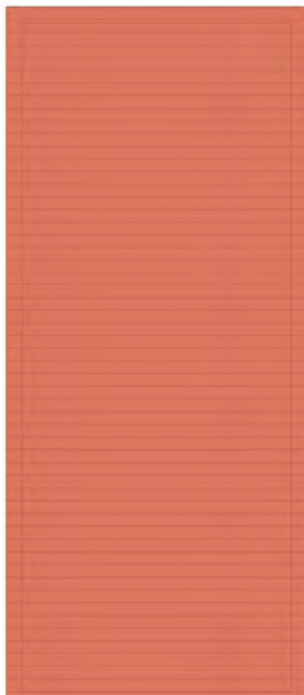
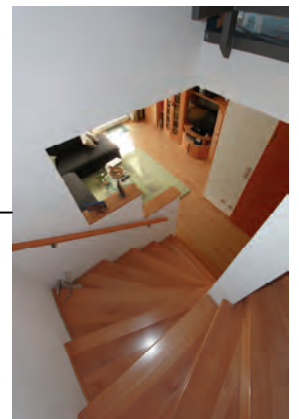
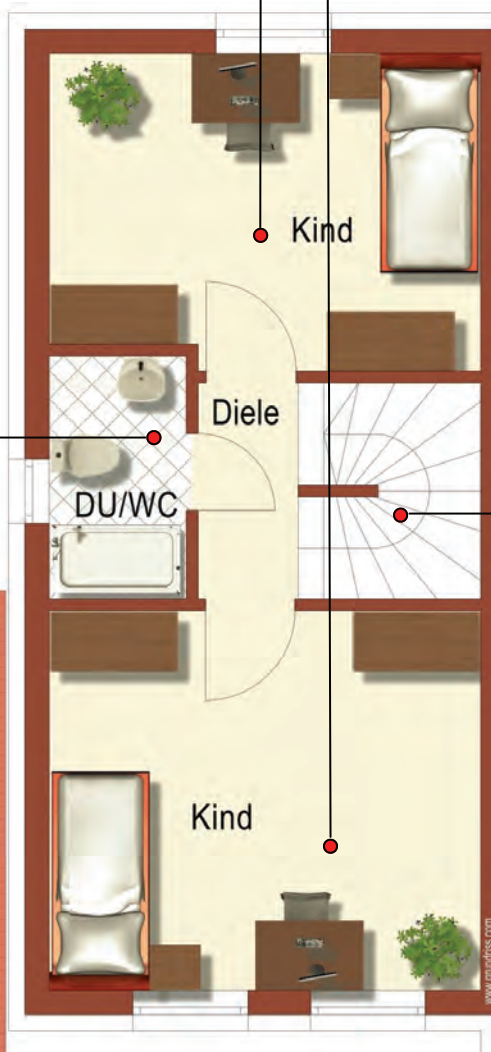


Kind 2

Obergeschoss

Wohnflächen Nutzflächen

Kind 1	12,91 m ²
Kind 2	15,96 m ²
Diele	2,23 m ²
DU/WC.	3,22 m ²



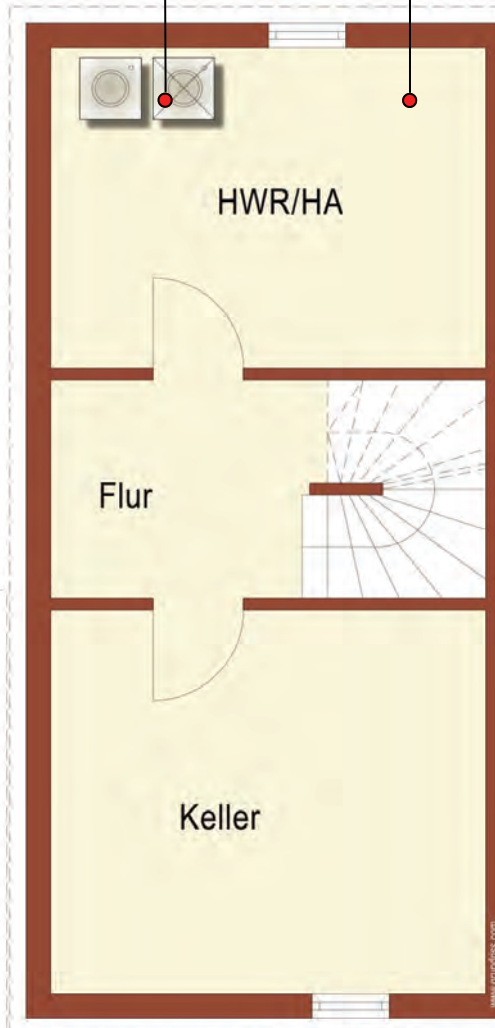


HWR / Technik

Kellergeschoss

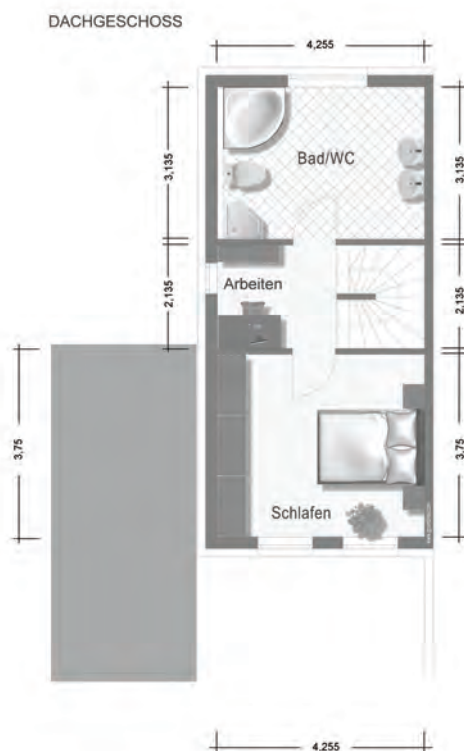
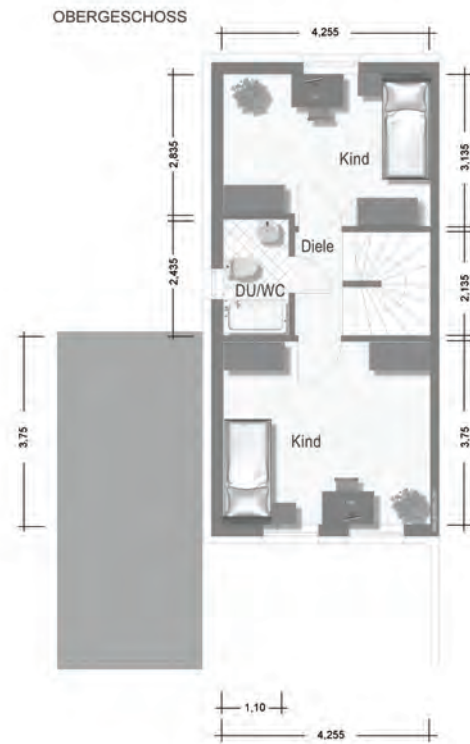
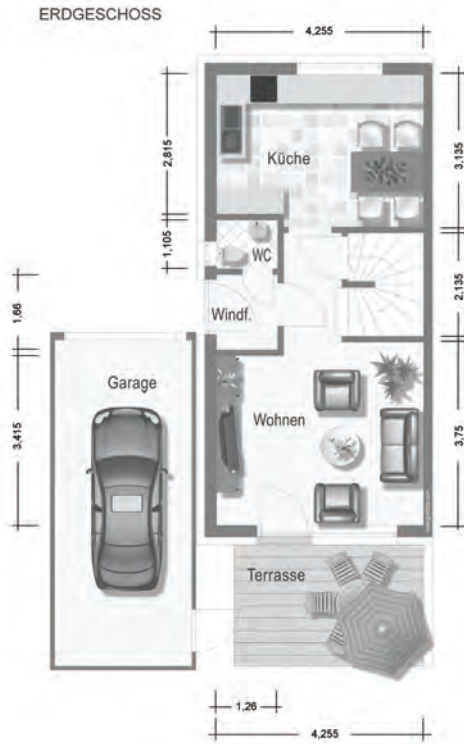
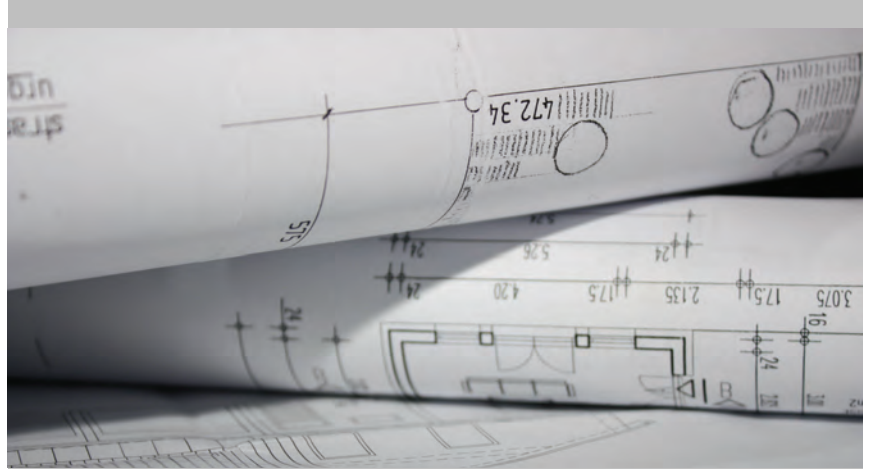
Wohnflächen Nutzflächen

HWR / HA	13,34 m ²
Keller	22,50 m ²
Flur	9,97 m ²



www.grundriss.com

Das Haus



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 22.03.2023

Ausweis ID 1191180

1

Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	92224 Amberg		
Gebäudeteil	Wohnen		
Baujahr Gebäude	1998		
Baujahr Anlagentechnik	1998		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	124 m ²	DIN Wohnfläche innen 103 m ²	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. (FH) Jens Cornelsen
Osterweg 6
22587 Hamburg
www.ib-cornelsen.de

22.03.2013

Datum



Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

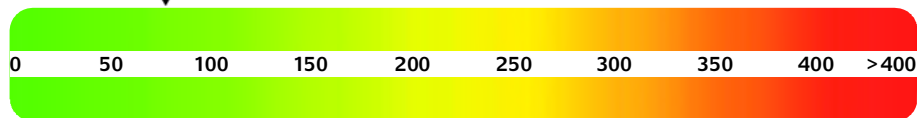
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude

78.5 kWh/(m²a)



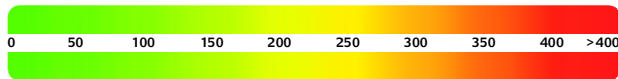
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert [kWh/(m ² ·a)] (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Fernwärme	01.01.2009	31.12.2009	10319	1857	1.03	70.5	15	85.5
Fernwärme	01.01.2010	31.12.2010	9549	1719	0.90	57	13.9	70.9
Fernwärme	01.01.2011	31.12.2011	9041	1627	1.10	66	13.2	79.2
Durchschnitt								78.5

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäude
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert¹⁾

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser.

Unsere Referenzobjekte



**Lassen Sie sich
zu einer Besichtigung
einladen
und genießen Sie das
Ambiente dieses Objekts**



Sonja Kopf, Geschäftsführerin



Stephan Kopf, Dipl. Ing. (FH)
Geschäftsführer



K + K GmbH Immobilienmarketing
Lambeckstraße 25
92249 Vilseck
Tel: 09662-421611
Fax: 09662-420891
E-Mail: info@kopf-kopf.de
Web: www.kopf-kopf.de

Aktuell bewertet bei 



Die Bewertung finden Sie unter: www.immobilienscout24.de/anbieter