Lust auf Wohnen

EXPOSÉ MAGAZIN

SCHMIDGADEN
Trisching

Doppelhaushälfte mt modernem Grundriss

120m² Wohnfläche

Helle lichtdurchflutete Räume

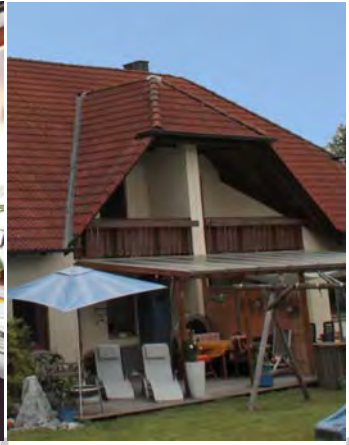
Sonnige Lage

Balkon, Garage, Garten

Seit 1985 KK GmbH Immobilienmarketing

Leben auf dem Land

Küche inklusive



Südbalkone

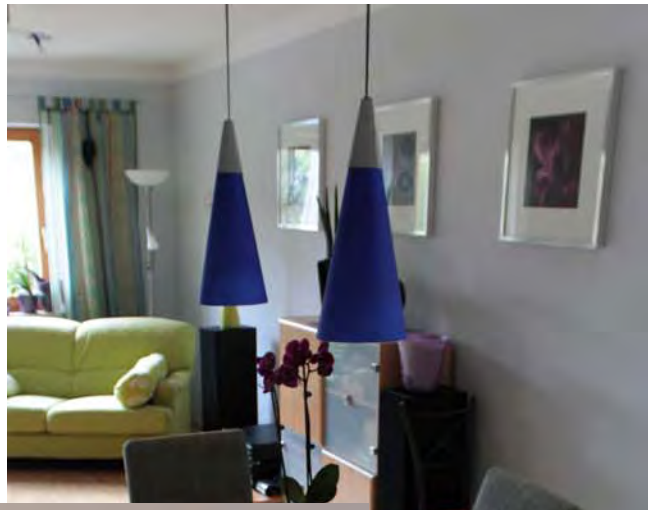
Facts

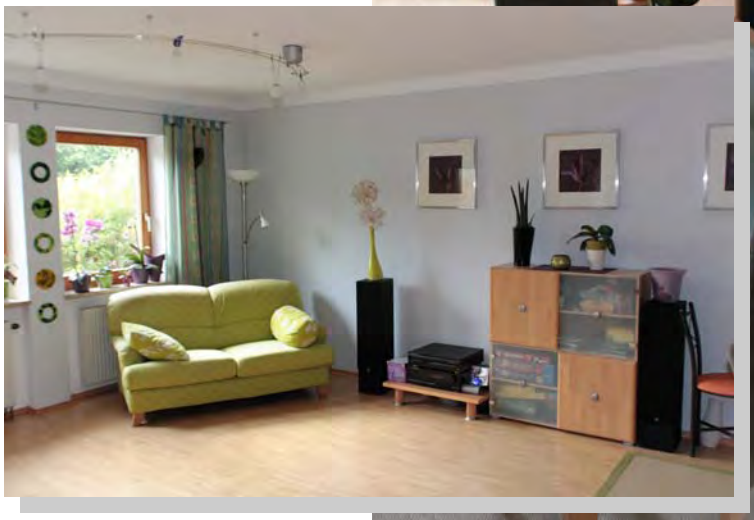
Immobilie	**Doppelhaushälfte**
Ort	**Schmidgaden OT Trisching**
Baujahr	**1988**
Etagen	**zwei**
Einzug	**nach Vereinbarung**
Größe	**121m², Grundstück 1174m²**
Sonne	**Loggia, Südbalkon**
Extras	**Parkett inklusive Einbauküche inklusive Garage inklusive**
Nachbarn	**Alleinlage**
Parken	**Garage**
Energie	**Gaszentralheizung**
Verkehr	**Amberg 10min, A6 2min Schwandorf 18min**
Provision	**Provision 3% zzgl. Mwst.**
K&K Immobilienmarketing	**Sonja und Stephan Kopf 09662 - 421611**

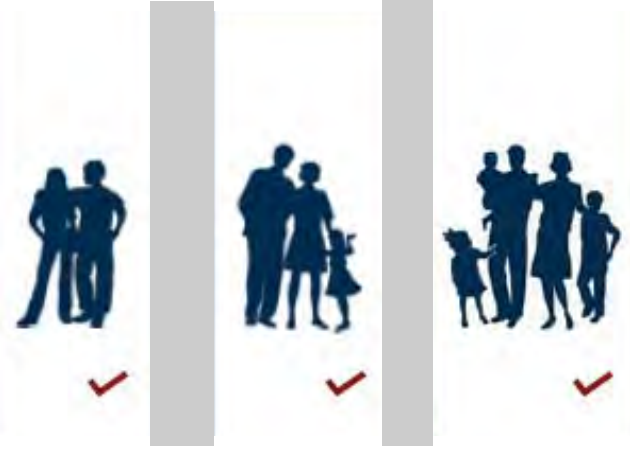
Sie wohnen

Sie wohnen am Ortsrand von Trisching mit freier Sicht auf die Natur ohne störende Bebauung. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit angeschlossenem Essbereich. Die großzügige teilweise überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich um ein „Grünes Zimmer“. Von hier aus überblicken sie den sehr schön angelegten Garten mit all seinen Highlights. Die zweckmäßig eingerichtete Küche mit kleinem Essplatz schließt sich an den Wohnbereich an. Ihre Vorräte finden in einem kleinen Abstellraum platz. Selbstverständlich gibt es auch ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, eines mit eigenen Balkon mit Blick auf den Garten. Das Bad verfügt über Wanne und Dusche mit separaten WC. Die Kinderzimmer sind hell und groß, sie bieten genügend Platz zum Arbeiten und Spielen. Der Keller komplettiert das Haus mit Hauswirtschaftsraum und Versorgungsräumen.

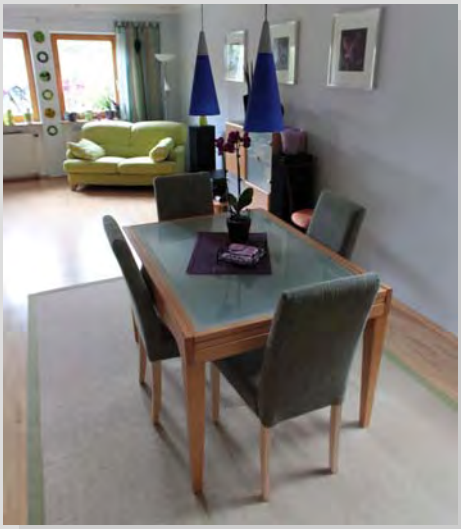
Natur und lichtdurchflutete Atmosphäre







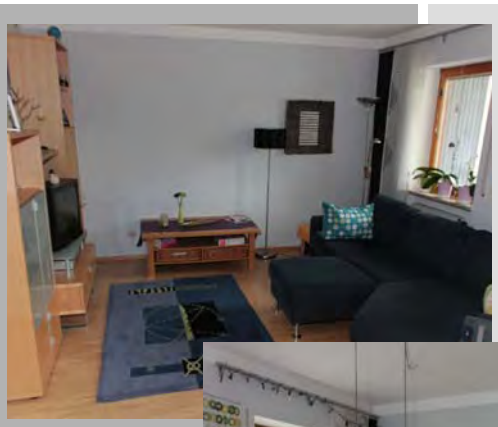
Zielgruppe



Ausstattung

- Parkett, Fliesen
- Fenster mit Rollos
- DSL Anschluss
- Bad mit Tageslicht
- Bad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Balkon
- Loggia mit Terrasse
- Einbauküche
- Massivbauweise
- Gedämmtes Dach
- Gaszentralheizung
- Garage
- Garten

+ und –



Was uns gut gefiel

+ Helle Räume

+ Schönes Parkett

+ überdachte Terrasse

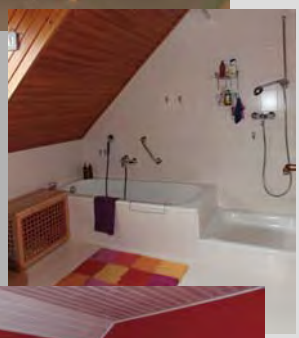
+ gepflegter Garten

+ Einbauküche inklusive

+ Garage inklusive

+ massive Bauweise

+ Gasanschluss

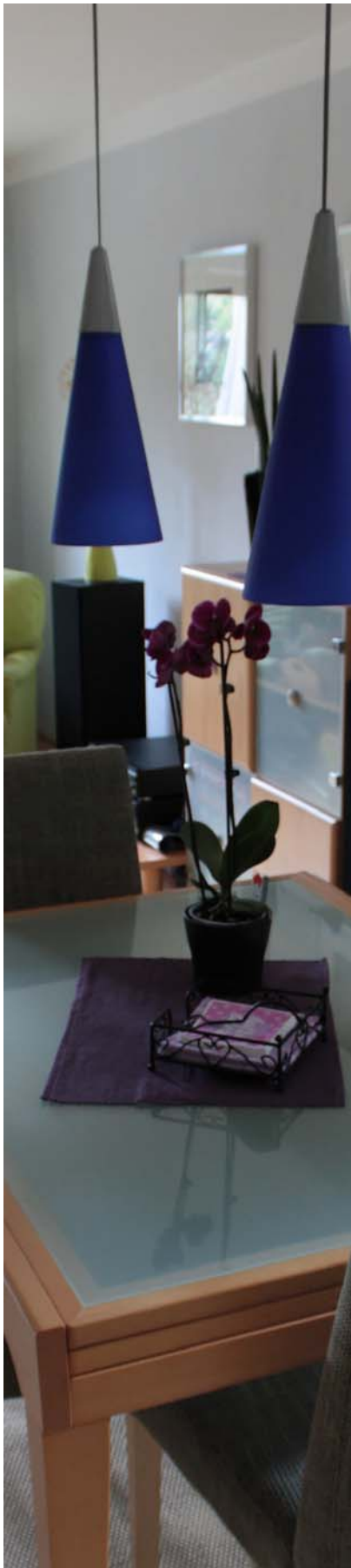


Was uns weniger gut gefiel

- gebrochene Setzstufe am Eingang

- Kratzer an der Haustüre

- Kleinkläranlage ohne biologische Nachklärstufe



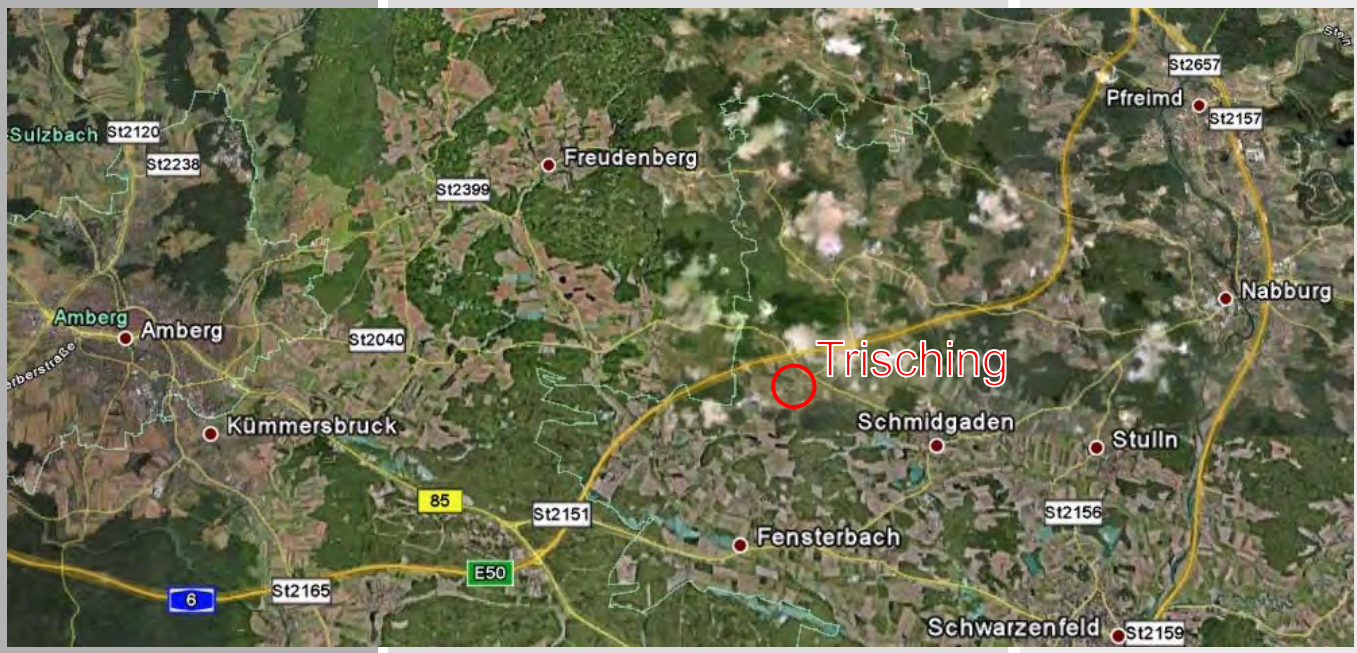
Lage und Verkehr

Lage:

Etwa auf halbem Wege zwischen Amberg und Nabburg liegt Trisching, das hart an den Landkreis Amberg-Sulzbach grenzt. Bekannt ist das Dorf, weil es der Ausgangspunkt im Süden in das malerische Landschaftsschutzgebiet Magdalenental ist. Trisching hat eine reizvolle Lage, es ist von waldreichen, Wind überwehten Höhen beschützt, von Fischteichen, Äckern und Wiesen umgeben. Durch den neuen Autobahnanschluss ist die Ortschaft sehr gut an das Bundesfernstraßennetz angebunden. Der Ort eignet sich auch für Pendler, da die nächst größeren Orte Amberg, Nabburg, Schwarzenfeld, Wernberg und Schwandorf in wenigen Minuten erreichbar sind.

Struktur:

Trisching ist Teil der ländlich strukturierten Gemeinde Schmidgaden. Der Ortsteil Trisching hat ca. 700 Einwohner und ist ländlich Strukturiert neben Landwirtschaft gibt es einen einige Gewerbebetriebe und Gastronomie.



Versorgung:

Versorgungseinrichtungen wie Arzt, Zahnarzt, und Geschäfte zur Versorgung des persönlichen Bedarfs befinden in Schmidgaden. Die Grundschule ist in Rottendorf die Hauptschule sowie ein Kindergarten sind in Schmidgaden angesiedelt Eine Vielzahl von weiterführenden Schulen bis hin zur Fachhochschule befinden sich in Amberg und Nabburg.

Wohnen

Wohnen

Essen

Grundriss Erdgeschoss

Zimmeraufteilung nach m² Nutzfläche

Wohnen	**37,29 m²**
Essen	**8,03 m²**
Küche	**8,81 m²**
Windfang	**2,27 m²**
Speis	**2,53 m²**
Diele	**7,30 m²**
Gäste-WC	**2,27 m²**
Loggia und Terrasse (teilweise überdacht)	**ca.20,00 m²**

Schlafen

Grundriss Dachgeschoss

Zimmeraufteilung nach m² Nutzfläche

Schlafen	**17,59 m²**
Kind I	**19,53 m²**
Kind II	**14,43 m²**
WC	**2,03 m²**
Bad	**7,56 m²**
Flur	**6,39 m²**
Balkon	**4,88 m²**

Garage / Eingang

Grundriss Kellergeschoss

Zimmeraufteilung nach m² Nutzfläche

Wäschekeller	**10,38 m²**
Heizung	**7,49 m²**
Tanklager	**8,81 m²**
(nicht mehr in Betrieb)	
Keller	**35,88 m²**
Gang	**4,70 m²**