

Lust auf Wohnen

EXPOSÉ MAGAZIN

Ammerthal

Einfamilienhaus mit modernem Grundriss

160m² Wohnfläche

Helle lichtdurchflutete Architektur

Sonnige Lage

Gehobene Ausstattung, Balkon, Garage, Garten



Ruhige Lage vor den Toren Ambergs





Küche inklusive



Whirlwanne inklusive

*F*acts

Immobilie	Einfamilienhaus
Ort	Ammerthal
Baujahr	2007
Etagen	zwei
Einzug	nach Vereinbarung
Größe	160m², Grundstück 1400m²
Sonne	Helle, Lichtdurchflutete Architektur, Balkon, Terrassen,
Extras	Einbauküche inklusive Großes Gartenhaus inklusive Zentralstaubsauganlage Bewässerungsanlage u.v.m.
Wellness	Großes Wellnessbad, Whirlwanne, Dampfdusche
Nachbarschaft	Einfamilienhäuser, Natur
Parken	Garage
Energie	Ölzentralheizung, Solar Kachelofen
Verkehr	Amberg 10min, A6 5min
Provision	Provision 3% zzgl. Mwst.
K&K Immobilienmarketing	Sonja und Stephan Kopf 09662 - 421611

Das Haus

„Lust auf Wohnen“

ist hier Programm. Wer möchte nicht die Ruhe mit Aussicht, in Stadtnähe genießen? Hier finden Sie beides.

Ein Haus zum Wohlfühlen für die ganze Familie, ob Single oder mit Kind, dieses Haus wird allen gerecht.

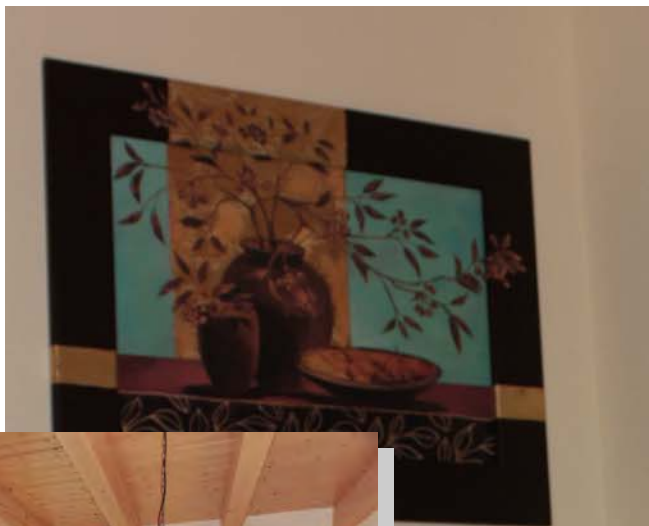
Schon beim Betreten des Hauses vermittelt der Wohnbereich und der Treppenaufgang ein Gefühl von Großzügigkeit. Licht fällt durch die großen Fenster im Wohnbereich und schafft eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Ein Kachelofen sorgt im Wohnzimmer für Gemütlichkeit.

Der Essbereich ist vom Wohnzimmer durch den Kachelofen getrennt. Ein großer Esstisch lädt zu geselliger Runde ein.

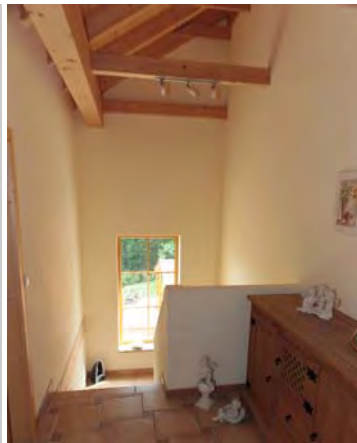
Die Küche lässt keine Wünsche offen, im Zentrum steht ein Küchenblock mit Ceranfeld. Der Herd ist ergonomisch, höhengerecht eingebaut. Auch ein Essplatz zum Frühstück findet in der geräumigen Küche platz.



Natur
und lichtdurchflutete
Atmosphäre



Das Haus



„Die Oase“

Das Dachgeschoss ist der Ruhe und Erholung vorbehalten.

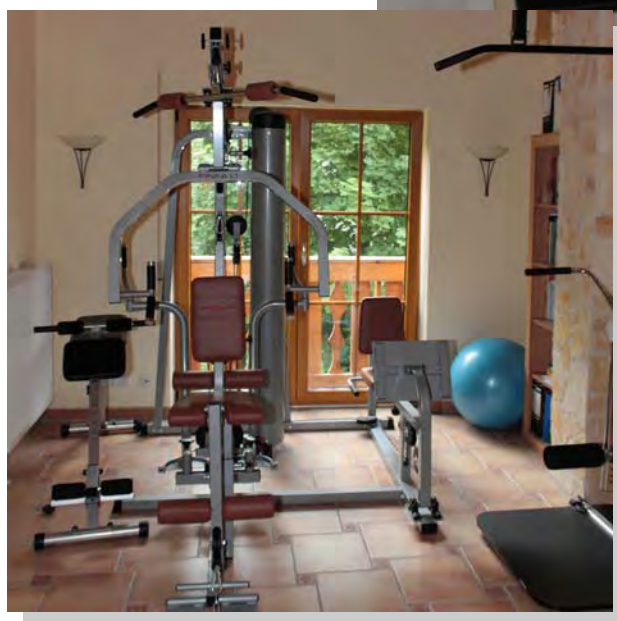
Das Bad ist eine Wellnesssoase, ausgestattet mit einer Doppelbadewanne mit Massagedüsen. Die Dusche ist nicht nur einfach eine Dusche, sondern zugleich ein Dampfbad. Das Bad besitzt einen direkten Zugang zum Balkon.

Auch die Fitness kommt nicht zu kurz. Die nach oben, zur Dachkonstruktion hin offenen Räume, bieten genügend Kopffreiheit und Platz für größere Fitnessgeräte.

Das Schlafzimmer hat genügend Platz für eine Schrankwand, obwohl diese nicht unbedingt notwendig ist, da das Ankleidezimmer bereits genügend Platz bietet.

Das Kinderzimmer hat ein überdurchschnittliches Raumangebot. Es ist hell und freundlich, mit Zugang zum Balkon. Auch an Anschlüsse für Computer und Fernseher wurde gedacht.

Wellness und Entspannung



Der Garten



Ausstattung

- + vollständig angelegter Garten
- + isoliertes Gartenhaus beheizbar
- + gemauerter Gartengrill
- + Terrasse
- + Automatische Bewässerungsanlage





Zielgruppe



Ausstattung

- + Erdgeschoss gefliest
- + Rollos an allen Fenstern
- + Kachelofen mit elektronischer Zuluftsteuerung
- + Einbauküche mit allen Geräten
- + Gäste WC
- + Terrasse an drei Seiten
- + Brennwertheizung
- + Solare Brauchwassererwärmung
- + KfW 60 Standard
- + Großes Bad
- + Doppelwanne mit Massagefunktion
- + Dusche mit Dampfbadfunktion
- + Ankleide
- + Balkon
- + Garage mit direktem Zugang zum Haus
- + Großes, gedämmtes Gartenhaus
- + Gepflegter, schön angelegter Garten
- + Automatische Bewässerung



Lage und Verkehr



Ammerthal auf einen Blick

Mit seiner über 1000-jährigen Geschichte zählt Ammerthal zu einer der ältesten Gemeinden im Landkreis Amberg-Weizsach. Durch seine rege Siedlungstätigkeit ist die geschichtsträchtige Gemeinde mit den kleinen Ortsteilen Ober-, Unter- und Altammerthal in kürzester Zeit zu dem unverwechselbaren Ortsbild Ammerthal zusammen gewachsen. Ammerthal mit den Orten Viehberg und Fichtenhof ist eine aufstrebende Gemeinde mit über 2 000 Einwohnern. Die rege Bautätigkeit ist ein eindeutiges Indiz für die Beliebtheit als Wohngebiet.

Lage:

Ammerthal liegt vor den Toren Amberg aus Richtung Westen, den Ort erreicht man von Amberg aus über die AS1. Die Autobahn A6 ist in wenigen Minuten erreichbar. Zugverbindungen nach Nürnberg, Regensburg und Hof gibt es ab Amberg. Der Verkehrsflughafen Nürnberg ist in 45 Minuten erreichbar.



Struktur:

Ländlich strukturierte Wohngemeinde, mit Kindergarten, Grundschule in ruhiger und doch stadtnaher Lage. Eine Vielzahl von weiterführenden Schulen bis hin zur Fachhochschule befinden sich in Amberg.

Versorgung:

Versorgungseinrichtungen, wie Arzt, Geschäfte zur Versorgung des persönlichen Bedarfs befinden sich am Ort. Alle anderen Einrichtungen wie Kliniken, Fachärzte und Einkaufszentren befinden sich in Amberg und sind in wenigen Minuten erreichbar.



Essen



Wohnen

Grundriss Erdgeschoss

Zimmeraufteilung nach m² Nutzfläche

Wohnen	28,80 m ²
Essen	16,02 m ²
Küche	16,75 m ²
Windfang	3,75 m ²
Speis	2,71 m ²
Diele	7,93 m ²
Gäste-WC	2,69 m ²
Abstellraum	5,05 m ²





Bad



Diele

Grundriss Dachgeschoss

Zimmerteilung nach m² Nutzfläche

Schlafen	15,13 m ²
Kind	21,42 m ²
Bad	15,12 m ²
Abst.	4,30 m ²
Ankleide	7,49 m ²
Flur	6,74 m ²
Diele	13,73 m ²





Heizung



Garage

Grundriss Kellergeschoss

Zimmeraufteilung nach m² Nutzfläche

Hauswirtschaft	12,58 m ²
Heizung	18,68 m ²
Keller	26,00 m ²
Keller	19,21 m ²
Flur	8,51 m ²
Garage	22,85 m ²

