

Lust auf Wohnen

EXPOSÉ MAGAZIN

Fensterbach



IMMOBILIENMARKETING



NEUWERTIGES HAUS IN RUHIGER, SONNIGER LAGE





Terrasse



Wohnen

Facts

Immobilie	Einfamilienhaus
Ort	Fensterbach
Baujahr	2002
Einzug	nach Vereinbarung
Größe	Wfl 219m², Grundstück 749m²
Sonne	Terrasse mit Loggia, Lichtdurchflutete Architektur, Bodentiefe Fenster, Südausrichtung
Wellness	Fitnessraum, Saunaraum
Extras	Einbauküche inklusive
Emotion	Ruhige Ortsrandlage, sonnig
Nachbarn	Einfamilienhäuser
Nachbarschaft	freundlich, solide
Parken	Garage, Stellplätze
Energie	Schwedenofen, Öl-Brennwert- Heizung, Fußbodenheizung
Verkehr	Bus 100m, Autobahn A 6 10 min, Amberg 15 min
Courtage	3,57% Käuferprovision
K&K Immobilienmarketing	Sonja und Stephan Kopf 09662 - 421611

Das Haus



Sie suchen Ruhe und Erholung nach einem arbeitsreichen Tag? Hier finden Sie beides in ruhiger Lage und reizvoller Umgebung.

Ein großzügig geschnittenes Haus erwartet Sie. Große bodentiefe Fenster und Balkontüren öffnen sich nach Süden, Licht durchflutet die Wohnräume und schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Bei der Ausstattung wurde viel Wert auf hochwertige Materialien gelegt. Alle Böden sind mit Naturstein belegt, eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme.

Die Einbauküche mit Esstheke, unterstreicht das Konzept „Offenes Wohnen“ nach amerikanischem Vorbild. Die Terrasse wurde in dieses Konzept mit einbezogen und bildet mit der gepflegten Bepflanzung einen „grünen Raum“.

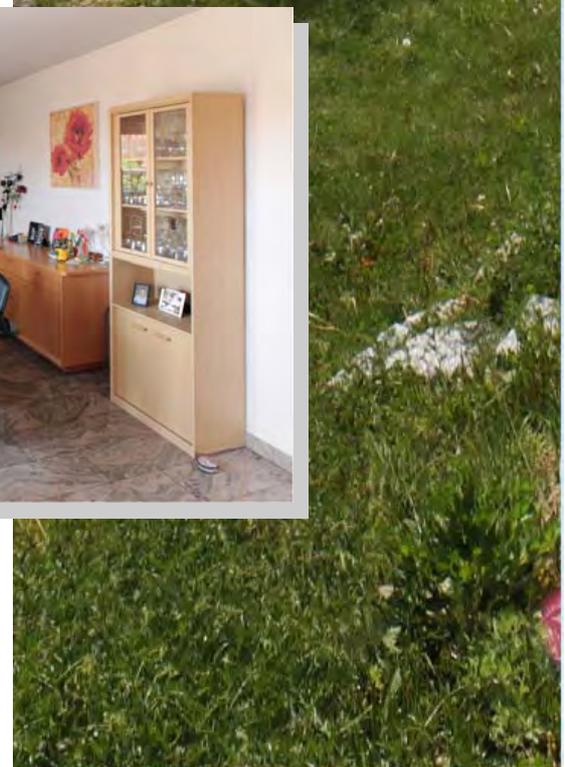
Der Treppenaufgang, mit Edelstahlgeländer, führt über die Galerie in das Dachgeschoss. Von hieraus erschließen sich Bad und Schlafräume. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen begehbaren Schrank, dieser bietet auch größerer Garderobe viel Platz.

Im Keller befinden sich neben den Versorgungsräumen, ein Fitnessraum mit anschließenden Saunaraum mit Dusche und WC, sowie ein Hobbyraum für allerlei Aktivitäten. Auch hier sind alle Böden mit Naturstein belegt.

Die Doppelgarage ist mit direktem Zugang an das Haus angeschlossen.

Vielleicht könnte dies Ihr neues Zuhause sein. Wir laden Sie gerne zu einer Besichtigung ein.

Ruhige Oase in reizvoller Umgebung





Zielgruppe



Ausstattung

- + Bauweise nach Energieeinsparverordnung 2002
- + Massivbauweise
- + Gedämmtes Dach
- + Vollkeller
- + Massivtreppe
- + Offenes Wohnen
- + Schwedenofen inklusive
- + Öl-Brennwertheizung, Fußbodenheizung
- + Regenwasserzisterne, Hauswasserwerk
- + Natursteinbelag im EG, DG, KG
- + Gäste WC
- + Bad mit Wanne, Dusche, WC
- + Boden und Wandbelag: Naturstein
- + Begehbarer Kleiderschrank
- + Sauna (vorbereitet) mit Dusche und WC im KG
- + Einbauküche inklusive
- + Terrasse
- + Doppelgarage



Wissenswertes Lage und Verkehr

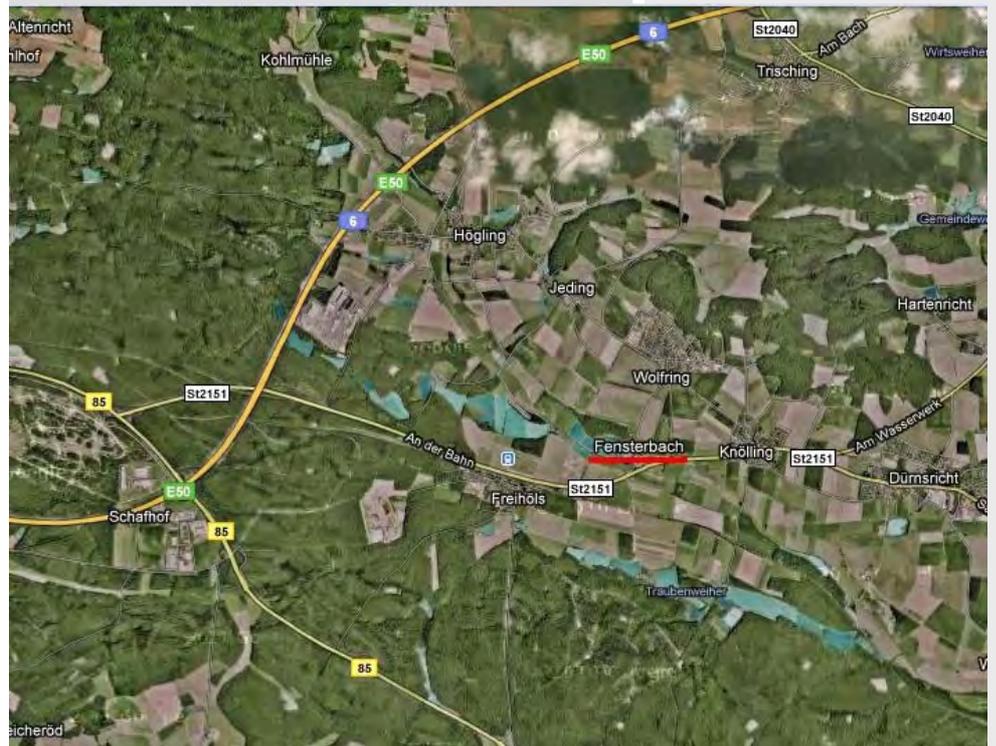


Lage

Fensterbach liegt im Landkreis Schwandorf, in der Mittleren Oberpfalz. Die Gemeinde grenzt im Norden an den Landkreis Amberg-Weizsach. Gemeindeteile sind Dürnsricht, Freihöls, Högling, Jeding, Knölling, Wohlfest, Wolfring und Wolfringmühle.

Verkehr

Durch das Gemeindegebiet führt die Staatsstraße 2151 und verbindet die A93 bei Schwarzenfeld mit der Bundesstraße 85 und der A6 bei Amberg. Amberg ist über die gut ausgebauten St2151 und B85 in zehn Minuten erreichbar, in südlicher Richtung liegt Schwandorf und ist über die B85 und B15 ebenfalls in zehn Minuten erreichbar. Im Gemeindeteil Freihöls liegt der Bahnhof an der Bahnstrecke Nürnberg-Schwandorf, es halten jedoch nur wenige Züge des Regionalverkehrs. Die nächsten größeren Bahnhöfe befinden sich in Amberg und Schwandorf.



Bildung

In der Gemeinde befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen gibt es in Schwandorf, Nabburg und Amberg. In Amberg befindet sich die nächste Hochschule.

Wirtschaft

Die Wirtschaft wird von der Landwirtschaft und kleinen und mittleren Handwerksbetrieben geprägt. Es gibt keine Industriebetriebe. Betriebe zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind in der Gemeinde vorhanden.



Wohnen



Essen

Grundriss Erdgeschoss

Zimmernaufteilung nach m²

Wohnen	42,79m ²
Essen	8,75m ²
Küche	5,85m ²
Gäste	16,08m ²
Hauswirtschaft	10,89m ²
Abstellraum	5,14m ²
Gäste WC	3,86m ²
Flur	9,79m ²
Diele	19,80m ²





Schlafzimmer



Kinderzimmer

Grundriss Dachgeschoss

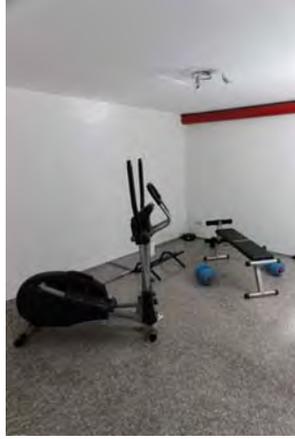
Zimmeraufteilung nach m²

Schlafen	24,51m ²
Arbeiten	9,14m ²
Kind 1	19,61m ²
Kind 2	19,35m ²
Bad	12,91m ²
Flur	10,29m ²





Dusche, WC



Fitness



Heizung

Grundriss Kellergeschoss

Zimmeraufteilung nach m²

Hobby	22,89m ²
Fitness	15,58m ²
Heizung	5,91m ²
Sauna	18,86m ²
Flur	13,53m ²
Waschraum	14,08m ²
Anschlussraum	5,14m ²
Vorrat	3,83m ²
Abstellraum	6,99m ²
Flur / Treppe	12,47m ²

