

Lust auf Wohnen

EXPOSÉ MAGAZIN

Kümmersbruck





Beliebte Lage in Kümmersbruck

Erholung und Entspannung
in ruhiger Nachbarschaft





Wohnzimmer

Facts

Immobilie	Einfamilienhaus
Ort	Kümmersbruck
Baujahr	2003
Einzug	nach Vereinbarung
Größe	163m², Grundstück 561m²
Sonne	Terrasse auf zwei Seiten, Lichtdurchflutete Architektur, Bodentiefe Fenster
Wellness	großes Bad
Extras	Einbauküche inklusive Geräte
Emotion	energieeffiziente Bauweise, Allergiker geeignet sonnig, ruhig
Nachbarn	Einfamilienhäuser
Nachbarschaft	freundlich, solide
Parken	Doppelgarage, Stellplätze
Energie	Kamin für Schwedenofen, Solarvorbereitung Konvektionslose Heizung
Verkehr	Autobahn A 6 10 min, Amberg 10 min, Amberg Bahnhof 15 min
Courtage	3% zzgl. MwSt.
K&K Immobilienmarketing	Sonja und Stephan Kopf 09662 - 421611

Das Haus



Wohnen Sie auf 163 m² Wohnfläche in bevorzugter, ruhiger Lage in Kümmerbruck.

Ein Haus zum Wohlfühlen für die ganze Familie. Auf Grund seiner energiesparenden, konvektionslosen Heizung und der gesunden Bauweise ist dieses Haus auch für Allergiker geeignet. Helle Räume und warme Farben schaffen eine behaglich Atmosphäre. Die Architektur des Erdgeschosses, besticht durch seine Großzügigkeit. Hier befinden sich, neben dem Ess- und Wohnzimmer, eine geräumige, Küche mit moderner Essecke und eingebauter Küche. Auch an ein Gästezimmer und ein Gäste-WC wurde gedacht. Der ebenerdige Hauswirtschaftsraum ist durch einen Abwurfschacht für Wäsche mit dem Bad verbunden. Ein Ausgang vom Hauswirtschaftsraum zum Garten zeugt von durchdachter Planung.

Im Dachgeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein großes Bad. Das Bad ist mit Körperformwanne, Dusche mit Klarglas Duschtrennung, zwei Waschbecken und WC ausgestattet.

Ruhige Oase in beliebter Lage





Zielgruppe



Ausstattung

- + **Energiesparende Bauweise**
- + **Außenwände aus YTONG**
- + **Kunststofffenster**
- + **Gedämmtes Dach**
- + **Gedämmte Bodenplatte**
- + **Anschluss für Schwedenofen**
- + **Leitungen für Solare Brauchwassererwärmung**
- + **Marmorheizung**
- + **Gesunde Strahlungswärme**
- + **Allergiker geeignet**
- + **Niedrige Heizkosten**
- + **Einbauküche**
- + **Gästezimmer**
- + **Gäste WC**
- + **Großes Bad**
- + **Ebenerdiger Hauswirtschaftsraum**
- + **Massivtreppe**
- + **Zwei Terrassen**
- + **Doppelgarage**



Wissenswertes Lage und Verkehr



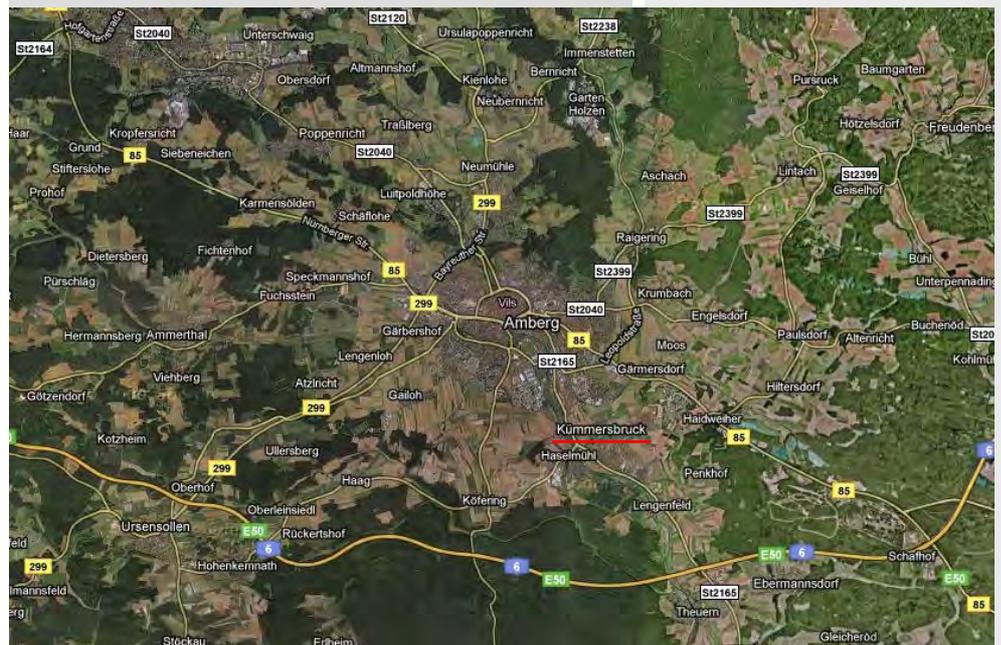
Lage

Kümmersbruck liegt ca. 5km südöstlich von Amberg. Der Ort wird von der Vils durchflossen. Die Gemeinde Kümmersbruck besteht aus den Ortsteilen: Kümmersbruck, Engelsdorf, Gärmersdorf, Haidweiher, Haselmühl, Köfering, Lengenfeld, Moos, Penkhof, Theuern.

Verkehr

Kümmersbruck verfügt über eine gute Infrastruktur. Der öffentliche Nahverkehr ist an das Busnetz der Stadt Amberg sowie an das Busnetz des Landkreises angeschlossen.

Die Autobahn A6 liegt südlich von Kümmersbruck sie verbindet die Städte Nürnberg und Prag. Seit dem Lückenschluss 2008 ist sie durchgehend befahrbar. Die Autobahnauffahrt Amberg Süd ist in 10 Minuten erreichbar. Am östlichen Rand des Gemeindegebietes liegt die Bundesstrasse 25 sie verbindet die Städte Amberg und Schwandorf und führt weiter zur A93 Richtung Regensburg.



Wissenswertes

Die Gemeinde Kümmersbruck hat ca. 10.000 Einwohner und ist damit dritt größte Gemeinde im Landkreis Amberg-Weilburg. Die Gemeinde gilt als bevorzugte Wohngemeinde im Einzugsgebiet von Amberg. Besonders junge Familien mit Kindern schätzen das Umfeld und das Angebot an Kindergärten und Schulen. In der Gemeinde gibt es mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Mittelschule mit Hallenbad. Weiterführende Schulen wie Realschule, Wirtschaftsschule und Gymnasien bis hin zur Fachhochschule befinden sich in Amberg.

Wichtigster Arbeitgeber ist die Fa. Grammer AG in Haselmühl, des weiteren ist im Ortsteil Gärmersdorf ein Standort der Bundeswehr angesiedelt. Das Wirtschaftsleben wird von mittelständischen und kleinen Betrieben, wie auch von Dienstleistung und Handwerk geprägt.

Am Ort befinden sich mehrere Ärzte, Zahnärzte und Apotheken das nächste Krankenhaus befindet sich in Amberg.

Der Tourismus spielt in der Gemeinde nur eine untergeordnete Rolle. Freizeitaktivitäten werden von vielen Vereinen angeboten.



Kochen



Wohnen / Essen

Grundriss Erdgeschoss

Zimmernaufteilung nach m²

Wohnen /Essen 34,19 m²
 Küche 13,08 m²
 Gast/Kind 13,10
 HWR 7,75 m²
 Diele 13,52 m²
 Gäste-WC 2,62 m²
 Flur / WF 9,08 m²





Bad

Diele

*Grundriss
Dachgeschoss*

Zimmeraufteilung nach m²

Kind 1 23,68 m²

Kind 2 14,84 m²

Eltern 21,87 m²

Bad 14,10 m²

Diele 7,86 m²

Abst. 3,01 m²



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



Sonja Kopf, Geschäftsführer



K+K GmbH Immobilienmarketing

Lambeckstraße 25
92249 Vilseck
Tel.: 09662/421611
Fax: 09662/420891
info@kopf-kopf.de
www.kopf-kopf.de

Stephan Kopf, Dipl. Ing. (FH)
Geschäftsführer