

Lust auf Wohnen

EXPOSÉ MAGAZIN

URSENSOLLEN Wollenzhofen

Schon fast eine Doppelhaushälfte

Eigentumswohnung mit 150m² Wohnfläche

Helle lichtdurchflutete Räume

Sonnige Lage

Balkon, Garage, Garten



Leben auf dem Land 15 Minuten von Amberg





Küche inklusive



Südbalkone

Schlüsselbrett

| | |
|------------------------------------|---|
| Immobilie | Eigentumswohnung auf zwei Etagen |
| Ort | Ursensollen OT Wollenzhofen |
| Baujahr | 1984 |
| Etagen | zwei |
| Einheiten | zwei |
| Einzug | nach Vereinbarung |
| Größe | 150m², Grundstück 1255m² |
| Sonne | Zwei Südbalkone |
| Extras | Parkett inklusive Einbauküche inklusive Garage inklusive |
| Nachbarn | dörflich |
| Nachbarschaft | freundlich, bodenständig |
| Parken | Garage |
| Energie | Brennwertheizung 2006 |
| Verkehr | Amberg 15min, A6 10min |
| Provision | Provision 3% zzgl. Mwst. |
| K&K Immobilienmarketing | Sonja und Stephan Kopf 09662 - 421611 |

Sie wohnen

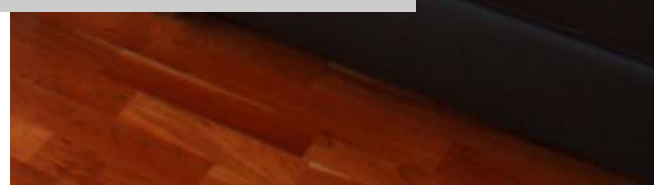
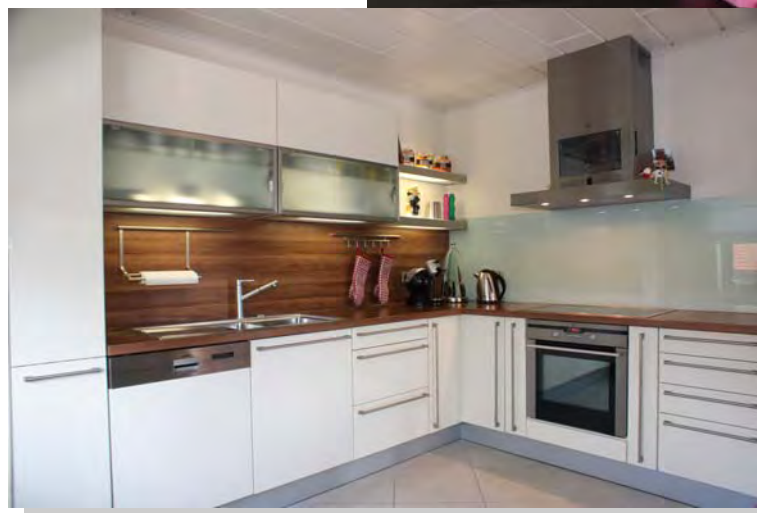


„Lust auf Wohnen“

ist hier Programm. Diese Wohnung ist schon fast ein Haus. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit einer herrlichen Fensterfront. Die Küche mit einer modernen, neuwertigen Einbauküche mit allen Geräten, verfügt über einen großen Essplatz und ist als Wohnküche ausgelegt. Daran schließt sich das Bad mit Wanne und Doppelwaschtisch an. Ein großzügiges Zimmer das als Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann komplettiert diese Etage.

Über eine massive Stein-
treppe gelangen Sie in das
Dachgeschoss. Hier befindet
sich das helle Schlaf-
zimmer mit eigenem Bal-
kon und begehbarem
Schrank. Die beiden Kin-
derzimmer sind hell und
groß. Ein kleines Bad mit
Dusche und WC rundet
diese Etage ab.
Die Wohnung verfügt über
einen eigenen Kellerzu-
gang zum Wäscheraum
und zur Garage.

Ambiente und lichtdurchflutete Atmosphäre



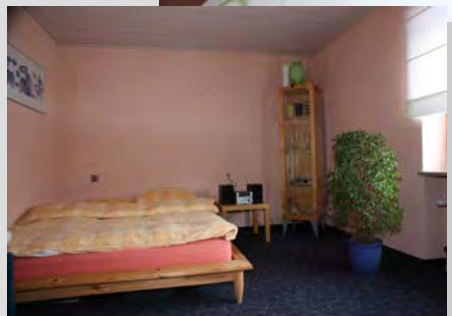
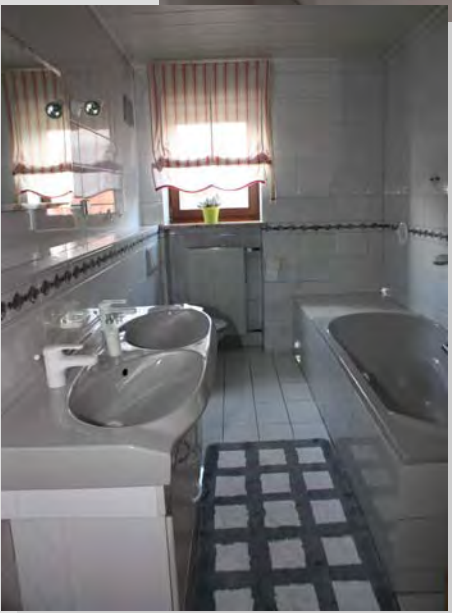


Zielgruppe



Ausstattung

- + **Parkett, Marmor, Fliesen**
- + **Rollos**
- + **Zwei Bäder mit Tageslicht**
- + **Bad mit Dusche**
- + **Bad mit Wanne**
- + **Zwei Balkone**
- + **Arbeitszimmer**
- + **Einbauküche**
- + **Massivtreppe (Juramarmor)**
- + **direkter Kellerzugang**
- + **Massivbauweise**
- + **Gedämmtes Dach**
- + **Brennwertheizung 2006**
- + **Wäscheraum**
- + **Garage**
- + **Gartennutzung**





und



Was uns gut gefiel

+ Helle Räume

+ Schönes Parkett

+ Zwei Balkone

+ Einbauküche inklusive

+ Garage inklusive

+ Direkter Keller-
zugang

+ Neue Heizung



Was uns weniger gut gefiel

- Das Balkongeländer
muss repariert werden

- Außenanlagen müssen noch
fertig gestellt werden

- Kleiner Schaden im Duschbad



Lage und Verkehr



Ursensollen Wollenzhofen auf einen Blick

Die Gemeinde Ursensollen ist 72,90 qkm groß und besteht aus insgesamt 38 Ortschaften mit 3.676 Einwohnern mit Hauptwohnung und 124 Einwohner mit Nebenwohnung (Stand 31.12.2009). Sie setzt sich aus den früheren Landgemeinden Ursensollen, Hohenkernath, Haag, Ullersberg, Zant und aus Teilen der früheren Landgemeinden Hausen, Garsdorf, Winkl, Thonhausen, Wolfsfeld und Götzendorf zusammen.

Lage:

Wollenzhofen liegt südlich von Ursensollen am Rande des Oberpfälzer Juras. Die nächst größere Stadt ist Amberg diese ist in 15 Minuten erreichbar. Bis zur Autobahnanschlussstelle Ursensollen beträgt die Fahrzeit 10 Minuten.

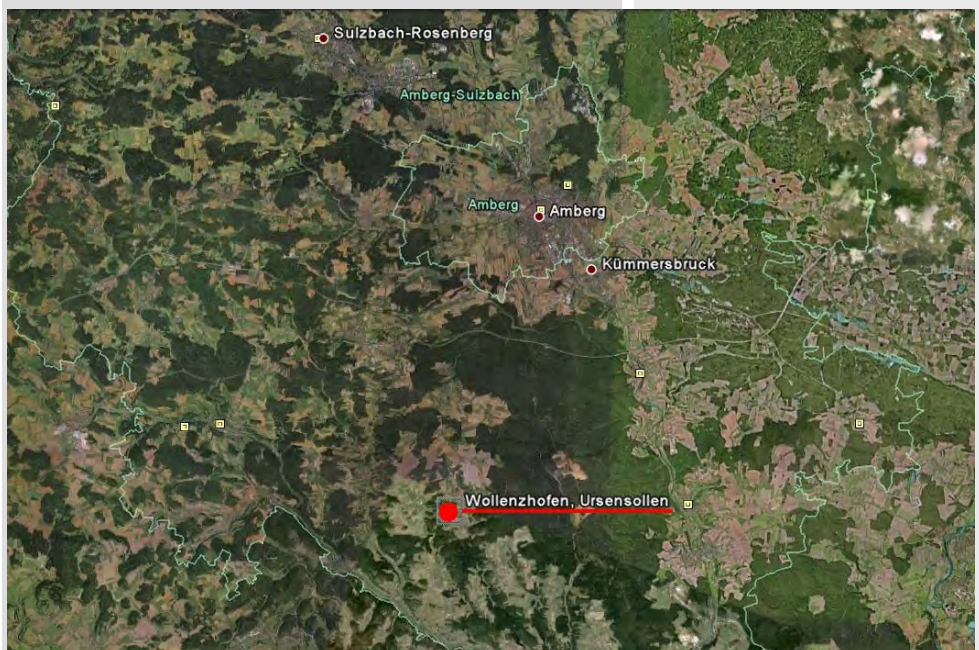
Struktur:

Wollenzhofen ist Teil der ländlich strukturierten Wohngemeinde Ursensollen. Der Ortsteil Wollenzhofen hat 29 Einwohner und ist ländlich strukturiert neben Landwirtschaft gibt es einen Gewerbebetrieb und einen Gastronomiebetrieb.

Versorgung:

Versorgungseinrichtungen wie Zahnarzt, Apotheke und Geschäfte zur

Versorgung des persönlichen Bedarfs befinden in Ursensollen. Die Grund und Hauptschule sowie ein Kindergarten sind ebenfalls in Ursensollen angesiedelt Eine Vielzahl von weiterführenden Schulen bis hin zur Fachhochschule befinden sich in Amberg.





Garage /Balkone

Grundriss Kellergeschoss

Zimmeraufteilung nach m²

| | |
|--------------|----------------------|
| Wäschekeller | 19,59 m ² |
| Heizung | 7,49 m ² |
| Tanklager | 8,81 m ² |
| Flur | 13,00 m ² |
| Garage | 33,12 m ² |





Wohnen



Gästezimmer

Grundriss Erdgeschoss

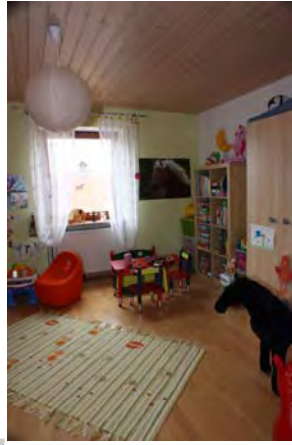
Zimmerteilung nach m²

| | |
|---------------------|----------------------|
| Wohnen | 27,01 m ² |
| Küche / Essen1 | 14,07 m ² |
| Gast / Arbeiten | 11,94 m ² |
| Schlafen / Ankleide | 20,34 m ² |
| Bad | 7,49 m ² |
| Diele | 10,65 m ² |
| Balkon | 4,50 m ² |

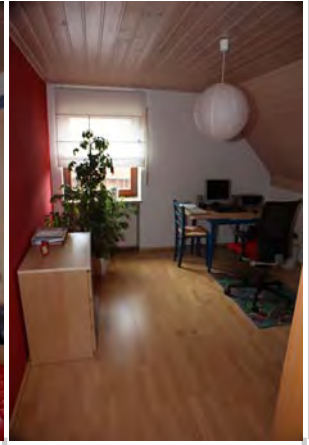




Schlafen



Kind I



Kind II

Grundriss Dachgeschoss

Zimmeraufteilung nach m²

| | |
|----------|----------------------|
| Schlafen | 16,73 m ² |
| Kind I | 15,40 m ² |
| Kind II | 11,28 m ² |
| Abst. | 3,27 m ² |
| Bad | 3,03 m ² |
| Flur | 1,18 m ² |
| Diele | 10,64 m ² |
| Balkon | 4,50 m ² |





Vertrieb durch K+K



Vertrieb durch SPK Amberg

Hinweis zum Gesamtobjekt



Das Objekt kann auch komplett erworben werden. Dadurch eröffnen sich mehrere Möglichkeiten. Das Haus kann dann als Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus genutzt werden.

Die zweite Wohnung wird durch die Sparkasse Amberg-Sulzbach Immobilien vertrieben.

Kontakt:
Sparkasse Amberg-Sulzbach
Immobilien
Marienstr. 10
92224 Amberg
Tel: 09621/300-364

Weitere Informationen zur zweiten Wohnung finden sie unter:

www.immowelt.de
Online-ID: 2HJJS37

Hinweis: Die zweite Wohnung wird fälschlicherweise als Doppelhaushälfte angeboten. Laut Grundbuch handelt es sich um eine Eigentumswohnung.