

# Wohnen am FuÙe des Mariahilfbergs mit traumhafter Fernsicht



Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 152,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: XXXXXX EUR

Scout-ID: 59010765  
Anbieter-Objekt-Nr.: I-92224-002-0213

Grundstücksfläche ca.: 674,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 250,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 2  
Schlafzimmer: 4  
Badezimmer: 2  
Keller: Ja  
Objektzustand: Saniert  
Baujahr: 1957  
Letzte Modernisierung/  
Sanierung: 2009  
Heizungsart: Zentralheizung  
Bezugsfrei ab: nach Vereinbarung  
Anzahl Garage/Stellplatz: 2



Ihr Ansprechpartner:  
K+K GmbH  
Stephan Kopf  
E-Mail: [info@kopf-kopf.de](mailto:info@kopf-kopf.de)  
Tel: +49 9662 421611  
Fax: +49 9662 420891  
Web: <http://kopf-kopf.de>

# Wohnen am Fuße des Mariahilfbergs mit traumhafter Fernsicht



92224 Amberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 152,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis:

## Objektbeschreibung:

Das in Hanglage gelegene Haus ist voll unterkellert. Die dem Hang abgewandte Kellerseite liegt ebenerdig und verfügt über einen Ausgang vom Hauswirtschaftsraum zum Garten, sowie eine zweiflügelige Türe vom Hobbyraum zur Einfahrt. Der Keller ist gefliest und ist dem Baujahr entsprechend als Nutzkeller ausgelegt.

Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss sind komplett saniert und renoviert. Bisher wurde das Haus als Mehrgenerationenhaus genutzt, deshalb gibt es auf jedem Stockwerk eine Küche und ein Bad mit Wanne und WC. Im Wohnzimmer des Erdgeschosses sorgt ein Schwedenofen für wohlige Wärme. Ansonsten wird das Haus mit einer Allergiker freundlichen Marmorplattenheizung beheizt.

Die Treppe im Treppenhaus ist aus Holz gefertigt, sie wurde bereits abgebeizt und neu lackiert und erstrahlt nun in neuem Glanz. Auch die Energiebilanz des Hauses wurde erheblich verbessert. Die Kunststofffenster verfügen über eine Wärmeschutzverglasung, Das Dach wurde neu gedeckt und isoliert, die Wände wurden mit einer Innenisolierung versehen.

Das Haus ist in einem sehr guten Gesamtzustand, auch wenn noch die eine oder andere kleine Renovierung oder Änderung durchzuführen ist.

## Ausstattung:

Wohnfläche: Erdgeschoss 78 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss 74 m<sup>2</sup>  
Bäder mit Wanne und WC, raum hoch gefliest  
Zwei Einbauküchen inklusive  
Dach neu gedeckt 2008  
Dachisolierung 160 mm 2008  
Dachrinnen, Fallrohre 2008  
Fenster 1996: Kunststoff, Wärmeschutzverglasung U-Wert 1,3 W/m<sup>2</sup>K  
Heizung 2002  
Innenisolierung 1996  
Kabelanschluss  
DSL Anschluss

## Lage:

Das Haus liegt am Fuße des Mariahilfbergs mit fantastischem Ausblick. Die Zufahrt erfolgt über einen Privatweg.  
Amberg verfügt über eine gute Infrastruktur. Die Autobahn A6 liegt südlich von Amberg sie verbindet die Städte Nürnberg und Prag. Seit dem Lückenschluss 2008 ist sie durchgehend befahrbar. Durch Amberg führen die Bundesstraßen 85 und 299 sie verbinden Amberg mit de Städten Bayreuth, Schwandorf und Neumarkt. Amberg liegt an der Bahnstrecke Nürnberg - Schwandorf - Regensburg - Prag, der Flughafen Nürnberg ist nur 66 km entfernt. Ein engmaschiges Linienbusnetz übernimmt den öffentlichen

Personennahverkehr in der Stadt.

## Wissenswertes

Die Stadt Amberg hat ca. 44.000 Einwohner und ist damit größte Stadt im Landkreis Amberg-Sulzbach. Das schulische Angebot umfasst alle Schultypen bis hin zur Fachhochschule.

Mittelständische Betriebe und weltweit agierende Unternehmen bilden das Rückgrat der Amberger Industrielandschaft. Amberg ist Teil des dynamischen bayerischen Wirtschaftsraumes und zählt zu den Wachstumsregionen der Oberpfalz. Als Oberzentrum besitzt die kreisfreie Stadt Amberg eine Reihe von privaten sowie unternehmensorientierten Dienstleistungen und stellt damit die Versorgung eines Einzugsbereichs sicher, der weit über die Grenzen des die Stadt umschließenden Landkreises Amberg-Sulzbach reicht.

Das Handwerk hat goldenen Boden, auch in Amberg. Leistungsstarke und zukunftsorientierte Handwerksbetriebe tragen zu einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur bei.

Auch Kultur und Freizeit kommen in Amberg nicht zu kurz. Amberg bietet mit dem Stadttheater, verschiedenen Museen und wechselnden Ausstellungen ein breites Spektrum an Veranstaltungen an.

## Sonstiges:

Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

Geben Sie bei Anfragen bitte Ihre vollständige Adresse an, da wir die Objektadresse und die Eigentümeradresse nicht an anonyme E-Mail-Adressen, Firmenadressen oder Postfachadressen versenden. Unser Auftraggeber will darüber informiert sein, an wen wir vertrauliche Daten weiterleiten. Ihre Daten werden ausschließlich für interne Zwecke verwendet und nicht zu Werbezwecken weitergeleitet. Wir danken für Ihr Verständnis.

# Wohnen am Fuße des Mariahilfbergs mit traumhafter Fernsicht



92224 Amberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 152,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis:



Süd-Ansicht



Einfahrt



Wohnen EG



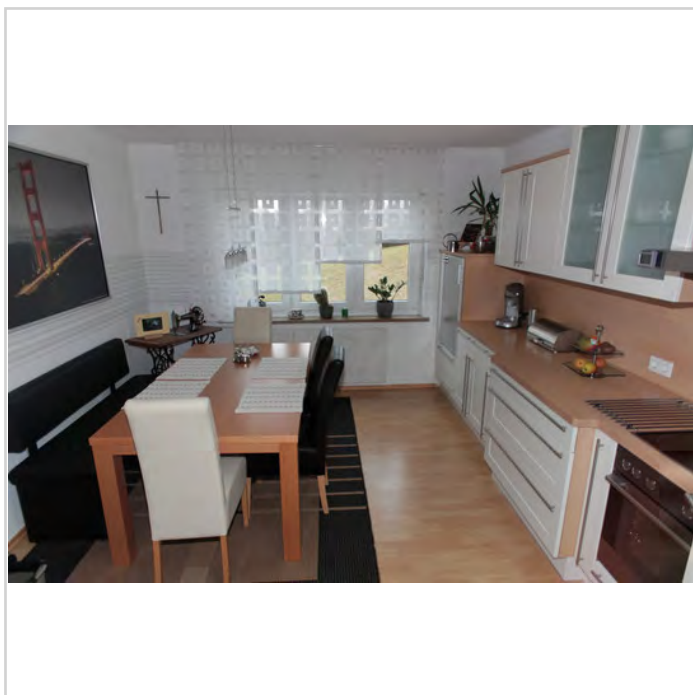
Wohnen EG1

# Wohnen am Fuße des Mariahilfbergs mit traumhafter Fernsicht

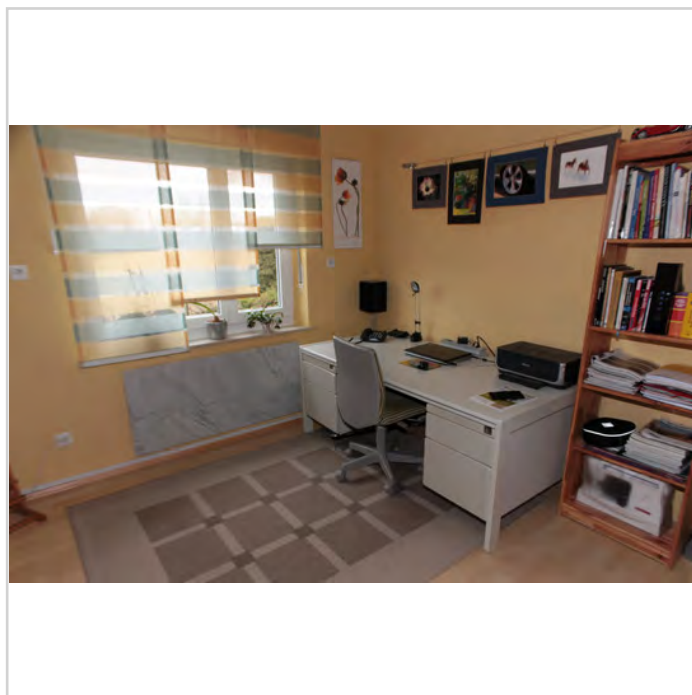


92224 Amberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 152,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis:



Küche EG



Arbeiten EG



Schlafen EG



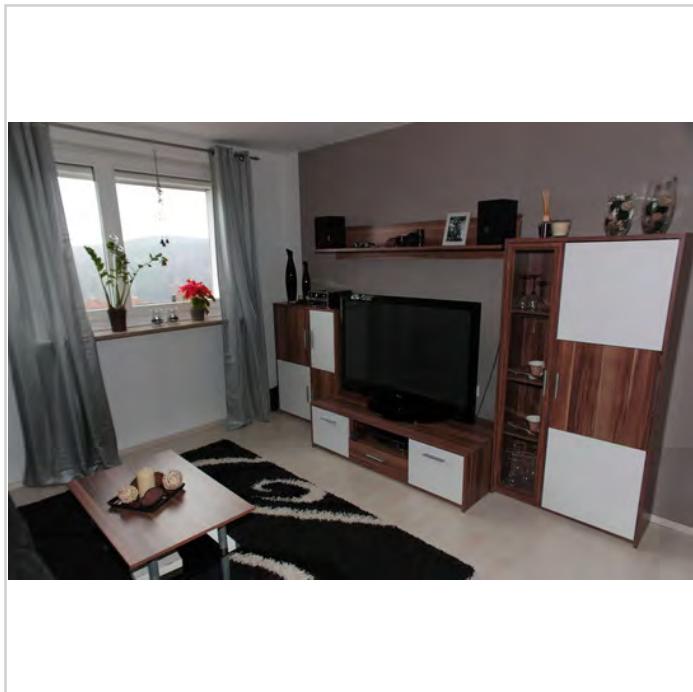
Bad EG

# Wohnen am Fuße des Mariahilfbergs mit traumhafter Fernsicht

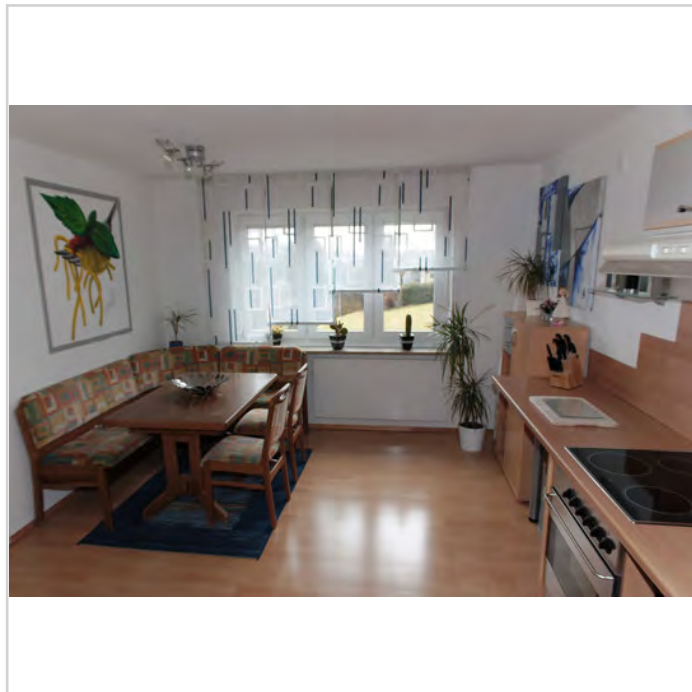


92224 Amberg

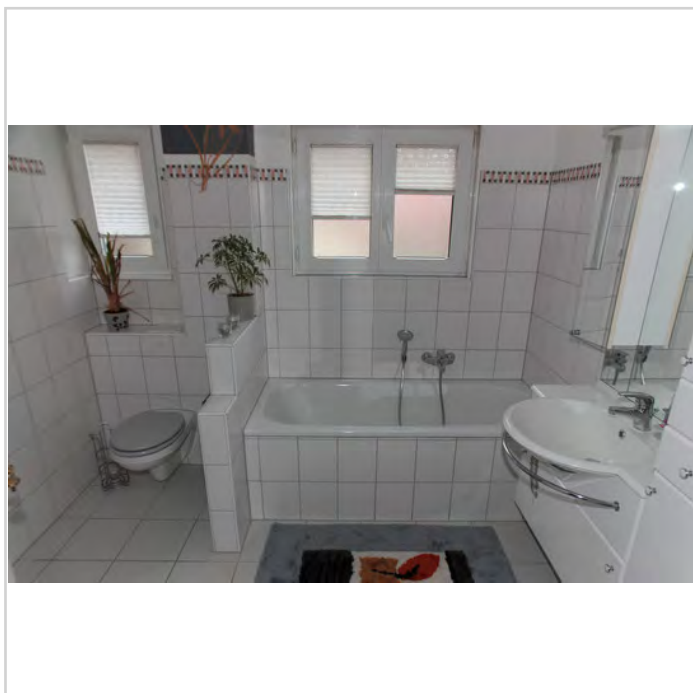
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 152,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis:



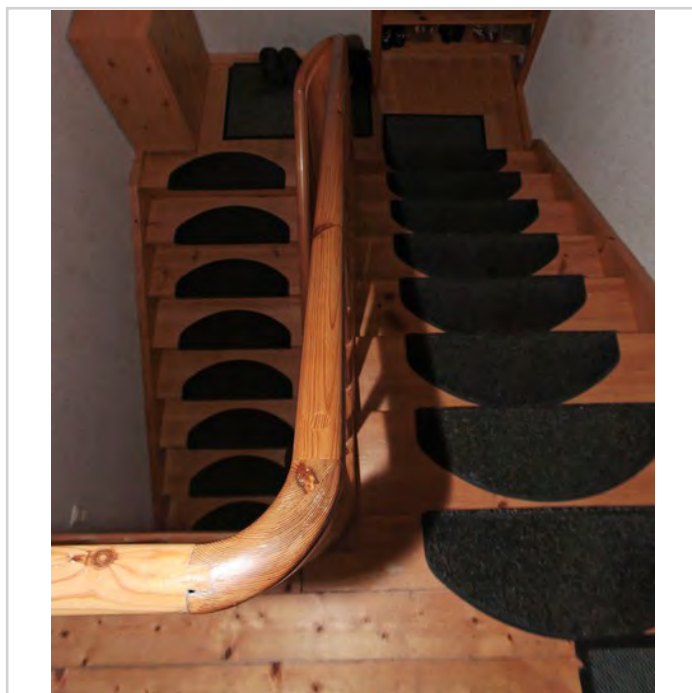
Wohnen OG



Küche OG



Bad OG



Treppe

## Wohnen am Fuße des Mariahilfbergs mit traumhafter Fernsicht



92224 Amberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 152,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis:



Kellergeschoss

# Wohnen am Fuße des Mariahilfbergs mit traumhafter Fernsicht



92224 Amberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 152,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis:



Erdgeschoss

# Wohnen am Fuße des Mariahilfbergs mit traumhafter Fernsicht



92224 Amberg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 152,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis:



Dachgeschoss