

Exposé

Terrassenwohnung in Amberg

Provisionsfrei: Terrassenwohnung mit Park vor der Tür



Objekt-Nr. **OM-299916**

Terrassenwohnung

Verkauf: **289.000 €**

92224 Amberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	96,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	210 €	Etage	Erdgeschoss

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere wunderschöne, seniorengerechte, aber nicht barrierefreie Wohnung in einem 6-Parteien-Haus in exklusiver Lage am Mariahilfberg mit großer Südterrasse und freundlicher Nachbarschaft. Direkt vor dem Haus ist ein kleiner, ruhiger Park mit Spielgeräten für Kinder. Wir haben uns entschieden, in die Nähe unserer Kinder zu ziehen und müssen uns deshalb von diesem absoluten Wohlfühlort trennen.

Die Wohnung wurde außerordentlich gut gepflegt und wäre direkt bezugsfertig. Sie ist großzügig geschnitten und eignet sich perfekt für junge und ältere Paare, Familien oder auch Singles, die gerne viel Platz zum Wohnen haben.

Ausstattung

Die 96qm-Wohnung besitzt 3,5 Zimmer.

Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Parkettboden und Zugang zur Terrasse. Diese kann auch durch das ebenfalls angrenzende Büro/Kinderzimmer betreten werden. Das Schlafzimmer ist ruhig und bietet ebenfalls viel Platz.

Mit Blick auf den grünen Spielplatz bietet die Küche und die separate Essecke einen entspannten Ort, an dem gekocht, gefrühstückt oder Karten gespielt werden kann. Die maßangefertigte und gut gepflegte Einbauküche enthält hochwertige Haushaltsgeräte und viel Stauraum. In allen Zimmern befinden sich (teilweise elektrische) Rollläden.

Die 22qm große Terrasse mit langer Markise hat Platz für alles was das Herz begehrt: einen großen Balkontisch, Liegestühle, Grill, Kinderpol und Solar-Panele. Die integrierten Pflanzkübel können nach Belieben mit Beeren, Bäumchen, Blumen, Kräutern und vieles mehr bepflanzt werden.

Das Badezimmer wurde kürzlich aufwendig renoviert und bietet mit Badewanne und Bidet viel Komfort.

Die Diele/Flur, von dem alle Zimmer ausgehen, bieten zudem viel Raum und Platz für eine große Garderobe. Separates WC und Abstellkammer mit maßangefertigten Regal-System sind dort angegliedert.

Da sich die Wohnung im Erdgeschoss befindet, haben Sie nur das gut isolierte eigene Kellerabteil unter sich, was besonders (aber nicht nur) für die Kleinen die Freiheit bedeutet, auch mal toben zu können ohne andere Hausbewohner zu stören.

Weitere Abstellmöglichkeiten hält ein eigener, großer (trockener) Kellerraum mit Fenstern bereit. Hier gibt es genügend Platz zum Verstauen und Aufbewahren. Ebenso kann der Keller als Party, -Hobby, -Werk oder -Sportraum genutzt werden. Weitere große, gemeinschaftlich genutzte Kellerräume geben die Gelegenheit Fahrräder abzustellen, Trockner und Waschmaschine anzuschließen sowie Wäsche zu trocknen.

Wir beziehen Fernwärme, die Ölheizung wurde vor ca. zwei Jahren erneuert, der Energieausweis liegt als Foto bei.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig. Bei Interesse schreiben Sie gerne eine Nachricht!

Mit freundlichen Grüßen

Elena

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt ruhig und dennoch gut angebunden. Die historische Altstadt (mit Restaurants, Museen, Theater, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten) sowie der Hauptbahnhof sind zu Fuß lediglich 15 Minuten entfernt. Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten sind ebenso fußläufig zu erreichen. Vom Amberger Hauptbahnhof aus können Sie in unter einer Stunde sowohl in Nürnberg wie auch in Regensburg sein.

Fünf Minuten von der Wohnung entfernt liegt ein großer Supermarkt, Ärzte, Bäcker sowie einige Cafés. Ein Gemüsehändler sowie ein Biomarkt und ein Reformhaus sind ebenso um die Ecke.

Das Amberger Wahrzeichen - die Wallfahrtskirche Maria Hilf liegt direkt oberhalb der Wohnung und ist von der Haustüre aus über einen gemütlichen Waldweg entspannt zu erreichen. Der angrenzende Wald lädt zum Joggen oder Spaziergängen ein.

Direkt vor der Wohnungstür befindet sich ein kleiner Park mit Bänken zum Verweilen, alten Kastanienbäumen zum Bewundern und Spielgeräten für Kinder. Dieses idyllische Umfeld sowie die freundliche Nachbars- und Hausgemeinschaft machen die Wohnung für Menschen jeden Lebensalters zu einem Wohlfühlort.

Die Wohnung verfügt über keinen barrierefreien Zugang und keine Garage! Genügend Parkmöglichkeiten und eine Bushaltestelle befinden sich gleich vor der Tür.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

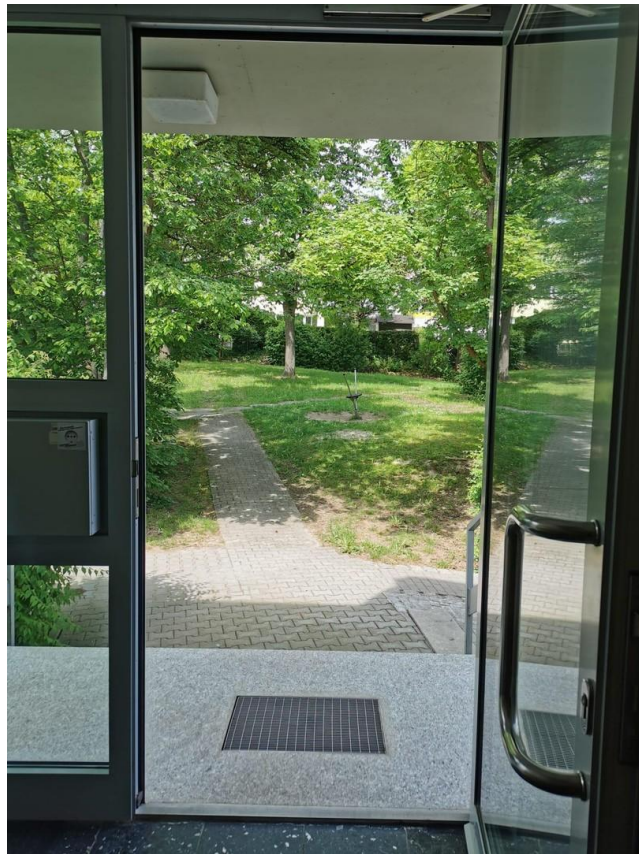


Exposé - Galerie



Süd-Terrasse

Exposé - Galerie



Haustür



Hauseingang

Exposé - Galerie



Hausflur



Flur

Exposé - Galerie



Essecke



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie

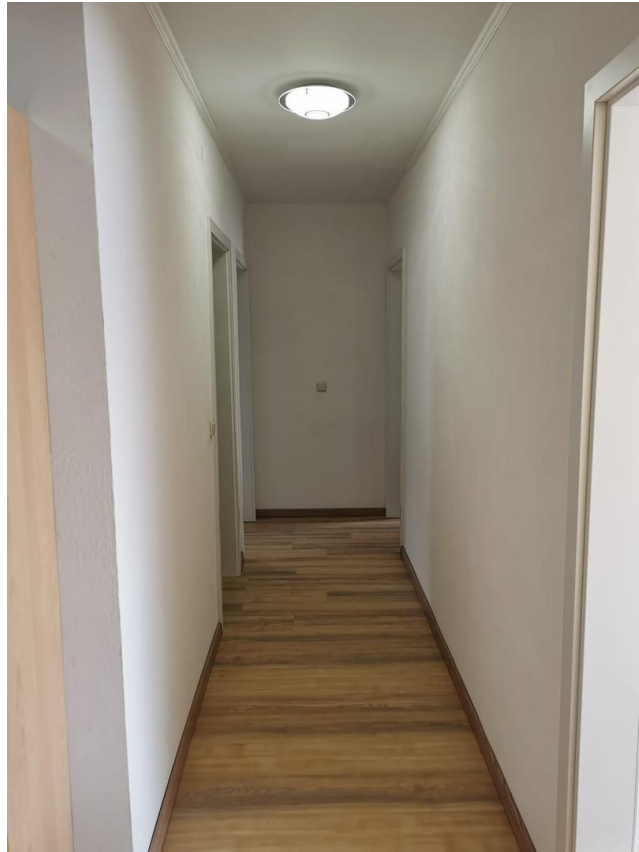


Separates WC



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



1. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer

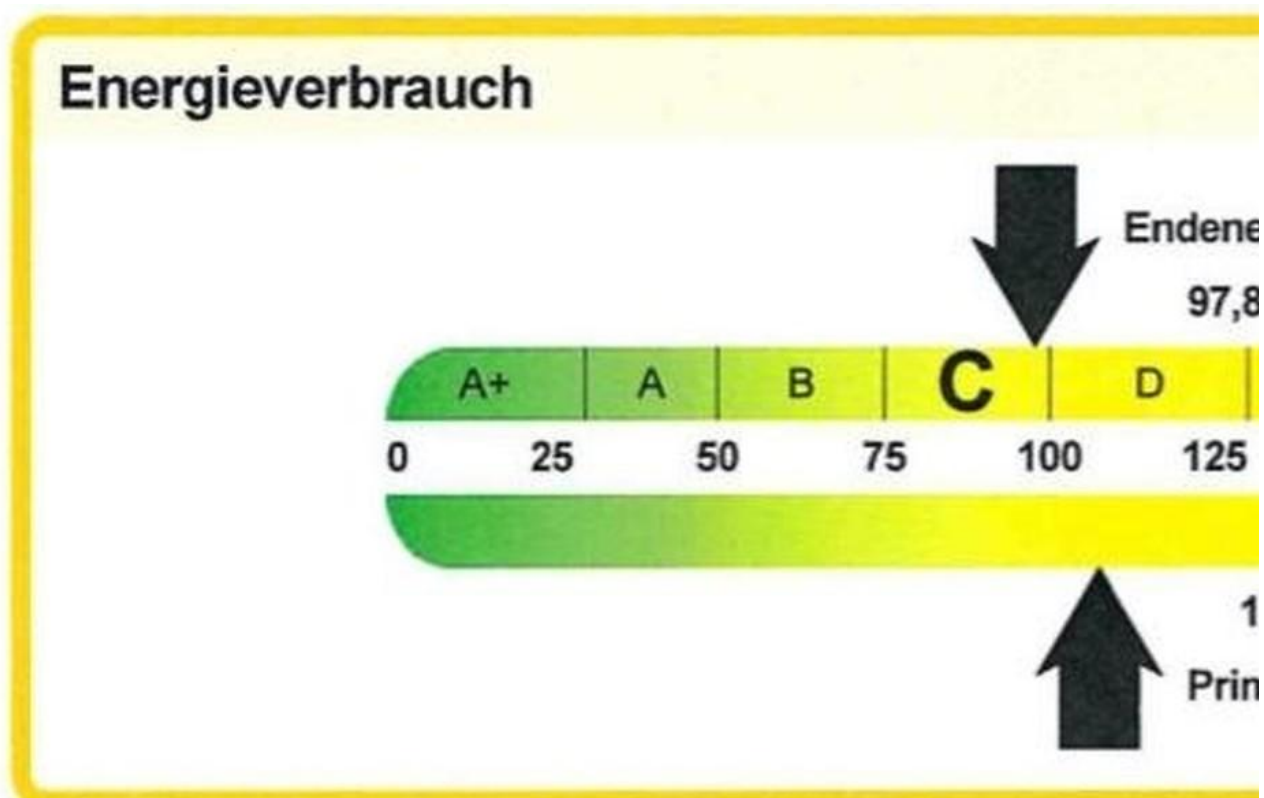


Bad

Exposé - Galerie

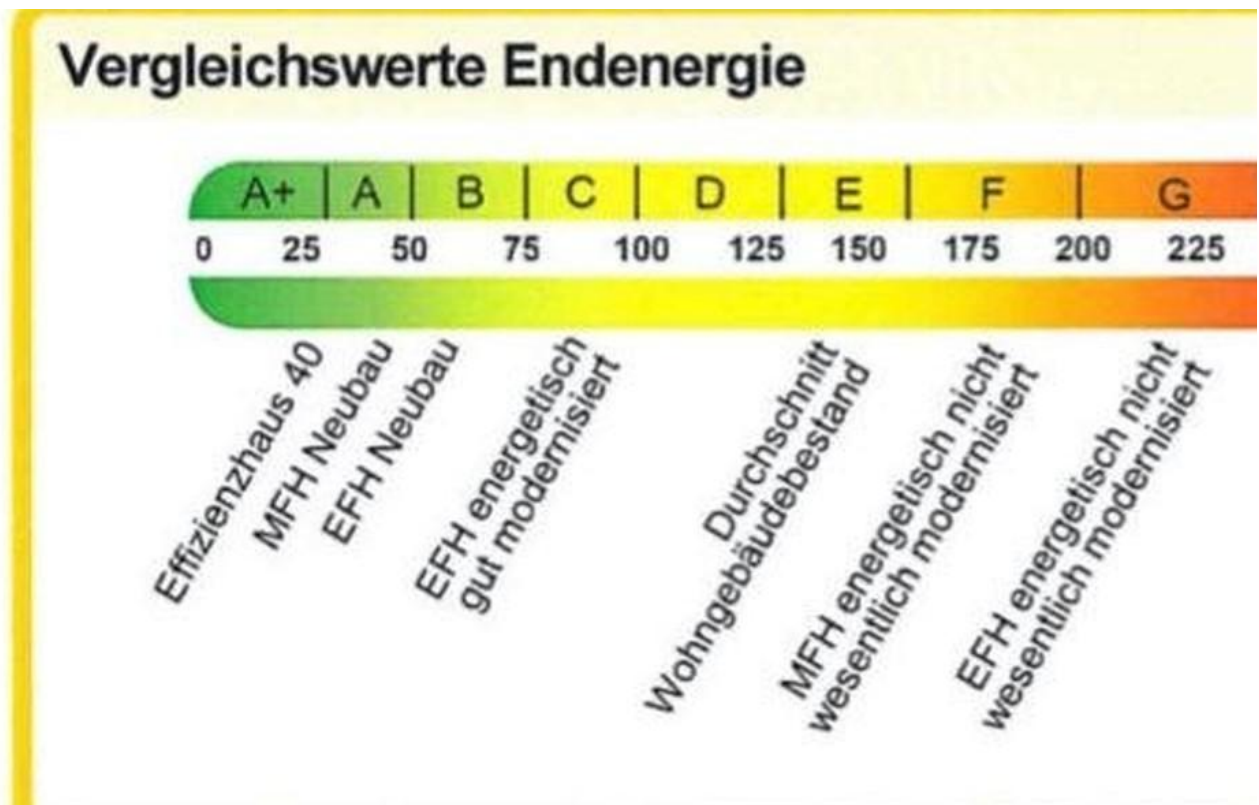


Privatkeller



Energieausweis

Exposé - Galerie



Legende



Waschmaschinenraum

Exposé - Galerie

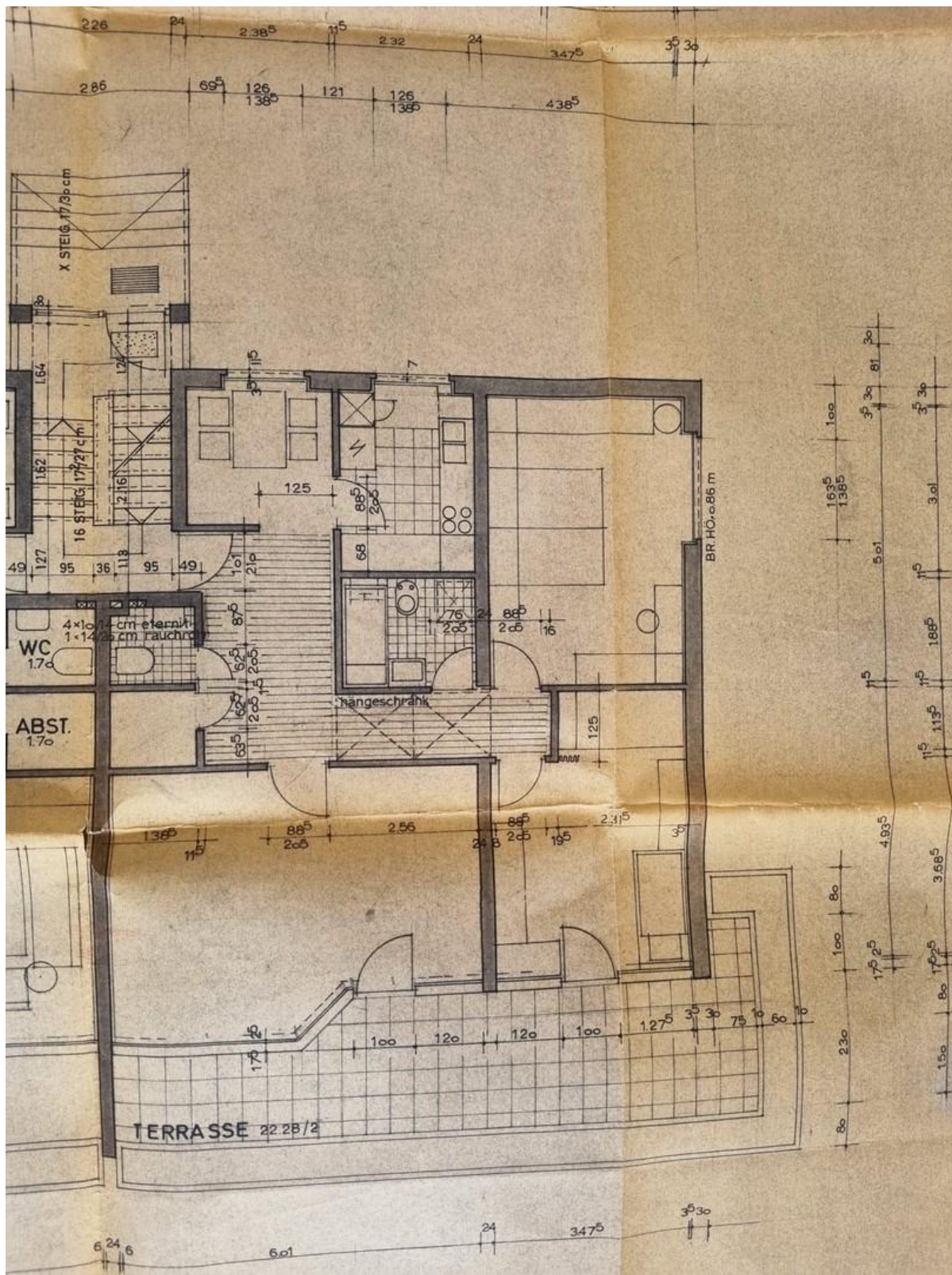


Fahrradkeller



Spielplatz vor der Tür

Exposé - Grundrisse



Grundriss