

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Amberg

**TOP Objekt: Besichtigung Samstag 21.09. 17:00 bis 18:00 Uhr!**



Objekt-Nr. **OM-313551**

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.280.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Gleißner

Regensburgerstrasse 66 und 66a  
92224 Amberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1914	Gewerbefläche	21,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	840,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	475,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Garagen	2
Wohnfläche	454,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m <sup>2</sup>	2.695,00 €	Nettomiete Soll	98.100
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	91.500
Modernisierung Jahr	2024	X-fache Mieteinn.	13,00
Zustand	renoviert	BK umgelegt	13.320 €
Etage	2. OG	Anzahl Einheiten	8

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### OBJEKTBESCHREIBUNG:

Videotour einer renovierten Wohnung im Vorderhaus: <https://www.youtube.com/watch?v=r195etiCwug>

Das Objekt besteht aus einem Vorderhaus und einem Hinterhaus mit 7 Wohneinheiten die entwickelt und voll vermietet sind und einer Gewerbeinheit (Vodafone Shop) mit Gewerbevertrag bis 2032.

In den letzten Jahren wurden 5 Wohneinheiten und die Gewerbeinheit umfassend renoviert und das Objekt wurde nach WEG aufgeteilt. Die Elektrik wurde in beiden Gebäuden komplett erneuert. Es wurden Böden neu gemacht, neue Fliesen, die Decken und Wände gestrichen, neue Schaltersysteme, neue Einbauküchen, neue Türen und neue Bäder verbaut. Es wurde eine neue Schliessanlage, und ein neuer Schaltschrank montiert. Aussenfassaden wurden verschönert, Rolldämmung wurde im Dachgeschoss ausgelegt und Aussenanlagen etwas verschönert. Das Objekt hat Glasfaseranschluss.

Die großzügig geschnittenen Wohnungen passen perfekt für Paare und Familien. Die Residenz (Vorderhaus) bietet drei Etagenwohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 67 und 88 m<sup>2</sup>.

Eine Wohnung pro Stockwerk und ist optimal in 3 -4 Zimmer unterteilt, darunter Küche, Bad, Wohn - und Esszimmer sowie Flur.

Das Highlight: Die Dachgeschosswohnung bietet einen atemberaubenden Panoramablick auf die malerische Umgebung.

Zu den besonderen Merkmalen des Vorderhauses gehören zwei Kaminanschlüsse in jeder Wohnung, eine moderne Video -

Gegensprechanlage und exquisit ausgestattete Bäder. Für zusätzliche Sicherheit sorgt die Haustür mit innovativer RFID -

Schließtechnologie (Chip als Schlüssel). Die Räumlichkeiten bestechen durch ihre lichtdurchflutete und großzügige Gestaltung.

Mit einem attraktiven Einstiegspreis und dem Vorteil eines provisionsfreien Privatkaufs, bietet dieses Objekt ein unschlagbares Angebot im Herzen von Amberg.

Der Gewerbemietvertrag (Vodafone Shop) ist bis März 2032 abgeschlossen. Somit erhalten Sie damit eine sichere Einnahme über die Mietvertragslaufzeit.

Das Rückgebäude besticht durch den großzügigen Garten. Den beiden Erdgeschosswohnungen wurde jeweils ein Gartenanteil zugefügt. Der restliche Teil des Gartens ist Gemeinschaftsfläche.

Eine deutlich höhere Miete kann im Vorderhaus über die möblierte Vermietung an Mitarbeiter der US Army erzielt werden.

Wir können gerne den Kontakt zu lokalen Homestagern und Maklern herstellen.

Für Wohnung 6 besteht eine Baugenehmigung um diese Wohnung mit den 2 Innengaragen zu einer Wohnung zu erweitern, diese ist noch nicht Teil der aktuellen Mieteinnahmehberechnung. Diese können Sie gerne bei uns anfragen.

Wir unterstützen Sie gerne durch unsere Partner bei der Finanzierung.

## Ausstattung

### AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

3 Außenstellplätze

Moderne Videogegensprechanlage mit sicherer Chip Öffnung der Türen

Eigene Kellerräume

Glasfaser/ Kabelanschluss

Gigabit-Verfügbarkeit

Internet Geschwindigkeit bis zu 1.000 Mbit/s Internetleitung

Parkett (Vorderhaus), Laminat (Rückgebäude)

Hochwertige Renovierung und große Designerfliesen (Vorderhaus)

zentrale Lage

HEIZUNG

Baujahr Heizung:

2020 Vorderhaus Zentralheizung

2008-2016 Hinterhaus Etagenheizungen

Befuerung: Erdgas

Heizungsart: Heizkörper

Whng. 6 über Elektro geplant

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Kamin/Ofen: 2x Kaminanschlüsse pro Wohnung im Vorderhaus

INTERNET & FERNSEHEN

Internetgeschwindigkeit: 1.000 MBit/s

Internetanbieter: Vodafone / Kabel Deutschland

Fernsehanschluss: Kabel

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

ECKDATEN

Objektart: 7x Eigentumswohnung, 1x Gewerbe

Adresse: Regensburger Str. 66/ 66a, 92224 Amberg

Provision: provisionsfrei, direkt vom Eigentümer

Verfügbar: Ab sofort

Aktuelle Nutzung: Voll vermietet

Gewerbe Mietvertrag bis 2032

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche Ca. 36 bis 88 m<sup>2</sup>, Gewerbe ca. 21 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße Ca. 839 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 2-4

Anzahl Schlafzimmer mind 1 pro Wohnung

Anzahl Badezimmer: 1 pro Wohnung

Anzahl Wohnen/Wohnzimmer: mind 1 pro Wohnung

Anzahl Kellerräume: jeweils 1 pro Wohnung

**BAUWEISE**

Baujahr Vorderhaus: 1914, renoviert 2023

Hinterhaus: 1946

Bauweise: Massiv

Dachform: Satteldach

Deckenhöhe: (durchschnittlich) 2,76 m Vorderhaus, 2,50 m Hinterhaus

Anzahl Etagen (inkl. Keller): 4 (Vorderhaus), 3 (Hinterhaus)

Anzahl Wohneinheiten: 3 (Vorderhaus), 4 (Hinterhaus)

Anzahl Gewerbeeinheiten: 1 (Vorderhaus)

Keller: Ja

Anzahl Stellplätze: 3 Außenstellplätze

Elektroinstallation:

3 - adrig, zuletzt erneuert 2023/ 2024 (inkl. neuen Zählerschränken)

FI-Schalter vorhanden

Weitere Unterlagen senden wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.

## **Lage**

LAGE:

Amberg liegt in der malerischen Oberpfalz Bayerns. Der historische Ortskern von Amberg ist ein wahres Juwel. Mit seinen gepflasterten Straßen, die von prächtigen Fachwerkhäusern gesäumt werden, bietet er eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten – von traditionellen Handwerksläden bis hin zu modernen Boutiquen.

Kulinarisch hat Amberg ebenfalls viel zu bieten. Eine Auswahl an gemütlichen Cafés, traditionellen bayerischen Gasthäusern und internationalen Restaurants sorgt dafür, dass für jeden Geschmack etwas dabei ist.

Die Infrastruktur von Amberg ist hervorragend ausgebaut. Neben einem gut vernetzten öffentlichen Verkehrssystem gibt es zahlreiche Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen.

Ein Mehrfamilienhaus in dieser Stadt zu besitzen bedeutet, in eine lebendige Gemeinschaft mit einer hohen Lebensqualität zu investieren.

Die Kombination aus historischem Charme, modernen Annehmlichkeiten und einer starken Infrastruktur macht Amberg zu einem begehrten Wohnort.

Amberg besticht durch seine strategische Lage nahe den Autobahnen A6 und A93, die eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Nürnberg und Regensburg gewährleisten. Dies macht die Stadt besonders attraktiv für Pendler und Geschäftsreisende.

**ENTFERNUNGEN:**

Supermarkt 200m

Schule 400m

Kindergarten/KiTa 400m

Ärztliche Versorgung 200m

Bushaltestelle 100 m

Autobahn 10 km

Bahnhof 1,5 km

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	120,92 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	120,92 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Exposé - Grundrisse

