

# Exposé

## Wohnung in Amberg

**Gemütliche und helle 3-ZKB mit Balkon \*\*Erstbezug nach Sanierung \*\* PROVISIONSFREI \*\***



Objekt-Nr. OM-315455

### Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Gabath

92224 Amberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	195 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese einladende Dreizimmerwohnung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Paare und Familien. Das Objekt wurde 2024 umfassend renoviert und steht bereit für den direkten Einzug.

Der durchdachte Grundriss nutzt den vorhandenen Raum optimal: Vom Flur aus gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, von dem aus auch die separate Küche zugänglich ist. Weiterhin erreichen Sie über den Flur das Kinderzimmer oder Büro, das stilvolle Badezimmer, das WC sowie das geräumige Schlafzimmer.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer führt auf einen Balkon mit Südwest-Ausrichtung – der perfekte Ort, um sich vom Alltag zu erholen. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und überzeugt durch die angenehme Morgensonne dank der cleveren Ostausrichtung.

Das moderne Badezimmer glänzt mit stilvollen Deckenspots, Bodenfliesen in Betonoptik und großformatigen, hellen Wandfliesen. Ausgestattet mit einer Badewanne und einem Anschluss für die Waschmaschine lässt es keine Wünsche offen.

Für wohlige Wärme sorgt eine brandneue Gasetagenheizung mit neuen Heizkörpern in jedem Raum.

Zur Wohnung gehört ein großer, trockener Kellerraum was Ihnen weiteren Stauraum bietet. Ebenso gehört ein Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung (Aufpreis: 10.000 €).

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin für diese Topimmobilie in attraktiver Lage!

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller

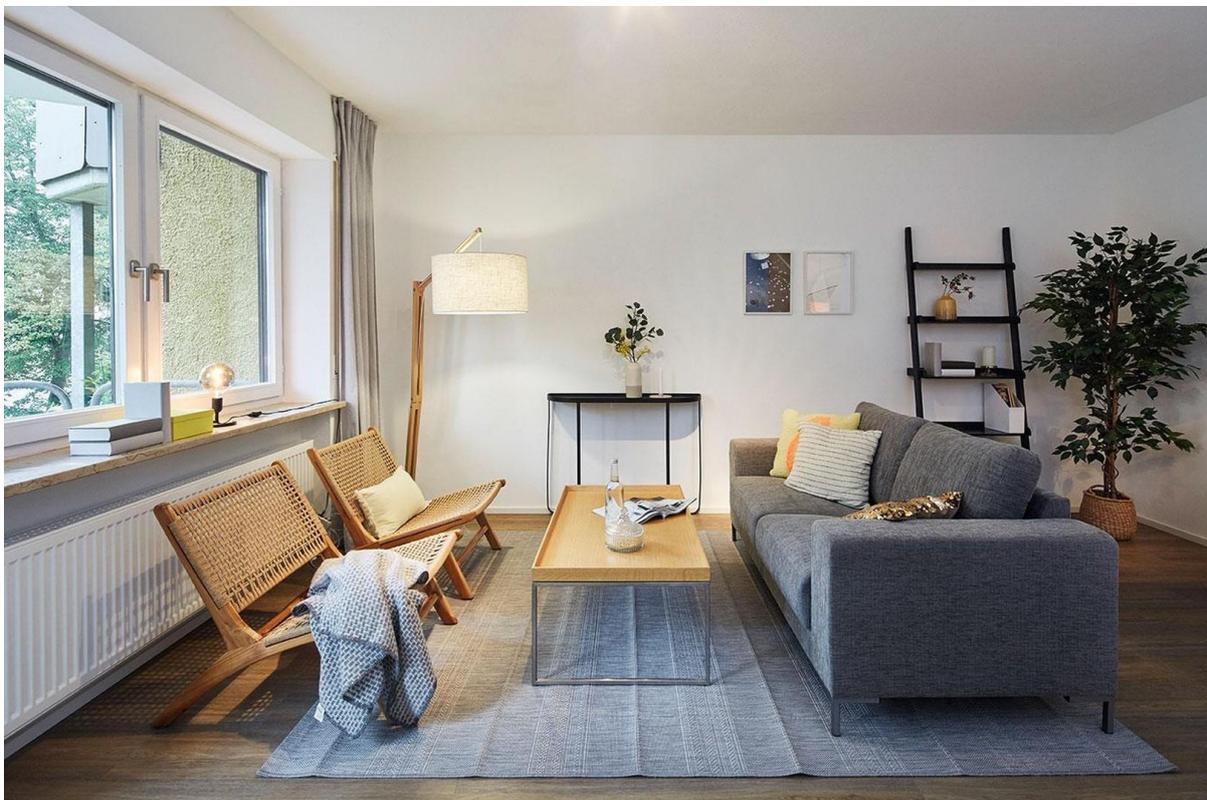
## Lage

Die Wohnung liegt im Dreifaltigkeitsviertel Nahe des Mariahilfbergs, der zu herrlichen Spaziergängen in der Natur einlädt. Die unmittelbare Umgebung bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit freundlicher Nachbarschaft und vielen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Mehrere Schulen und Kindergärten sind ebenfalls zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung profitiert von ihrer ruhigen aber hervorragend angebundener Lage. Die nächste Bushaltestelle ist in weniger als einer Minute zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

