

# Exposé

## Wohnung in Kümmersbruck

**Frisch renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragen-Stellplatz \*Provisionsfrei\***



Objekt-Nr. OM-434385

### Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

92245 Kümmersbruck  
Bayern  
Deutschland

|                       |           |                   |           |
|-----------------------|-----------|-------------------|-----------|
| Baujahr               | 1994      | Übernahme         | sofort    |
| Etagen                | 4         | Zustand           | renoviert |
| Zimmer                | 3,50      | Schlafzimmer      | 2         |
| Wohnfläche            | 81,00 m²  | Badezimmer        | 1         |
| Energieträger         | Fernwärme | Etage             | 2. OG     |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 €  | Tiefgaragenplätze | 1         |
| Hausgeld mtl.         | 270 €     | Heizung           | Sonstiges |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in bester Lage von Kümmersbruck nahe Amberg. Sie ist optimal zur Nutzung als Dauerwohnsitz oder, aufgrund der hervorragenden Vermietbarkeit, als Kapitalanlage geeignet.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohn-Ess-Zimmer und zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer. Die Küche bietet viel Platz zum Kochen sowie einen zusätzlichen, kleinen Essbereich.

Die Wohnung wurde zuletzt umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Das stilvoll gestaltete Badezimmer ist mit hochwertiger Badkeramik von Villeroy & Boch sowie Armaturen von hansgrohe ausgestattet und bietet Ihnen nach einem langen Arbeitstag einen angenehmen Rückzugsort zum Entspannen. Darüber hinaus wurden sämtliche Böden und Türen erneuert, die Wände frisch gestrichen sowie Schalter und Steckdosen ausgetauscht. Ein E-Check wurde ebenfalls erfolgreich durchgeführt.

Zur Wohnung gehören 2 Balkone in Süd- und Nordausrichtung. Diese bieten sich besonders für warme, genussvolle Sommertage im Freien an.

Ein dazugehöriges, privates Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum. In der Tiefgarage können Sie Ihr Auto sicher und wettergeschützt parken.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Kindergarten, Schulen, Lebensmittelmärkte, Friseure, Ärzte, Apotheken etc.) sind in weniger als 5 Minuten fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Amberg liegt 4 km entfernt und bietet einen optimalen Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in 2 Gehminuten erreichbar. Über die nahegelegene Auffahrt auf die A6 und die B85 ist eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte garantiert.

**HAUSGELD:** Im Hausgeld sind die Betriebskosten für das Haus, die monatlichen Rücklagen, Heizkosten, die Reinigung des Treppenhauses und die Pflege der umliegenden Grünflächen etc. enthalten. Für die Bewirtschaftung der Garage wird ein monatliches Hausgeld von 25 EUR erhoben.

**PROVISIONSFREI:** Der Verkauf der Wohnung erfolgt direkt vom Eigentümer und es fallen keine Maklergebühren an (Ersparnis: rund 10.000 EUR).

## Ausstattung

- familienfreundliche Lage mit unverbaubarem Blick auf die Vilsauen
- lichtdurchflutete Zimmer durch große Fenster- und Türelemente
- 2 Balkone (Süd + Nord)
- eigener Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradkeller, Waschkeller und Trockenraum, Kellerabteil mit Strom und Licht
- ideale Kapitalanlage (Top-Vermietbarkeit) oder Eigennutz
- sehr gut verwaltetes Wohnhaus in gepflegtem Zustand
- sehr guter energetischer Standard, Energieeffizienzklasse B

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Der Standort Bayernwerkstraße 20 in Kümmersbruck bei Amberg überzeugt durch seine ruhige und zugleich gut angebundene Lage in der Oberpfalz. Die Gemeinde Kümmersbruck grenzt direkt an die Stadt Amberg und bietet damit eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants sind in Kümmersbruck sowie im nahegelegenen Amberg schnell erreichbar. Die Amberger Innenstadt lädt mit einer Vielzahl an Geschäften, kulturellen Angeboten und einem vielfältigen Gastronomieangebot zum Verweilen ein.

Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot mit Kinderkrippen, Kindergärten sowie Grund- und weiterführenden Schulen in Kümmersbruck und Amberg. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten kommen nicht zu kurz, denn zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie Grünflächen befinden sich in der Umgebung. Sportvereine, Spielplätze und Naherholungsgebiete bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für Jung und Alt. Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen, Apotheken und das Klinikum Amberg bestens gewährleistet.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl das Amberger Stadtzentrum als auch überregionale Ziele schnell erreichbar. Insgesamt bietet die Lage eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einem attraktiven Umfeld.

Entfernung zu den nächstgrößeren Städten:

- Amberg: 2km
- Regensburg: 68km
- Nürnberg: 77km
- Bayreuth: 83km

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 71,10 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | B                 |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich/Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Balkon 1

# Exposé - Galerie



Balkon 2

# Exposé - Grundrisse

