

Exposé

Wohnung in Amberg

Helle kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung - modern und sofort bezugsfertig



Objekt-Nr. OM-436253

Wohnung

Verkauf: **199.500 €**

Ansprechpartner:
AJS Immobilien

92224 Amberg
Bayern
Deutschland

Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	59,00 m ²	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Wohnung ist ideal für Eigennutzer, die sofort einziehen möchten, oder für Kapitalanleger, die eine pflegeleichte und attraktive Wohnung suchen.

Auf rund 60 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine helle, freundliche Atmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und eine zeitgemäße Ausstattung. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderer Vorteil: Durch die umfassende Kernsaniierung 2025/2026 des gesamten Hauses befinden sich sowohl die Wohnung als auch das Gebäude in einem sehr guten und modernen Zustand. Für Käufer bedeutet das vor allem eines: kein Renovierungsstau und keine größeren Investitionen in den nächsten Jahren.

Highlights auf einen Blick

- ca. 60 m² Wohnfläche
- Komplett kernsaniertes Gebäude
- Sofort bezugsfertiger Zustand – keine Renovierung notwendig
- Sehr helle Räume durch große Fensterflächen
- Moderne LED-Deckenspots für stilvolle Lichtgestaltung
- Elektrische Rollläden für Komfort und Energieeffizienz
- Modernes Badezimmer mit Fenster & Handtuchheizung
- Hochwertige Bodenbeläge
- Für zusätzlichen Wohnkomfort wird in der Wohnung noch eine Klimaanlage installiert
- Kellerabteil mit Waschmaschinenanschluss
- Zugang zum Dachboden
- Gemeinschaftlich nutzbarer Garten

Der Garten hinter dem Haus bietet zusätzlichen Freiraum und ist besonders in den warmen Monaten ein attraktiver Ort zum Entspannen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist über ein gepflegtes Treppenhaus erreichbar. Das Haus umfasst insgesamt nur drei Wohneinheiten, wodurch eine ruhige und private Wohnatmosphäre entsteht.

Durch die Kombination aus moderner Ausstattung, gepflegtem Gesamtzustand und attraktiver Größe eignet sich die Wohnung sowohl hervorragend für Eigennutzer als auch als langfristig stabile Kapitalanlage.

Zur Wohnung gehört ein komfortabler Stellplatz im Innenhof direkt vor der Haustür. Dieser wird gemeinsam mit der Wohnung verkauft. Der Gesamtpreis beträgt 214.500 € (199.500 € für die Wohnung zzgl. 15.000 € für den Stellplatz). Es fallen keine Maklergebühren an.

Ausstattung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Der Energieausweis wird gerade erstellt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Pfistermeisterstraße in 92224 Amberg. Die Lage überzeugt durch eine ruhige und gewachsene Wohnumgebung mit gleichzeitig guter Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Besonders attraktiv ist auch die Nähe zum Amberger Mariahilfberg. Das beliebte Naherholungsgebiet mit zahlreichen Spazier- und Wanderwegen liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet viel Natur direkt vor der Haustür. Gleichzeitig ist auch die Amberger Innenstadt schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Küche

Exposé - Galerie



Küche - KI staging



Büro

Exposé - Galerie



Büro - KI staging



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Sprechanlage



Elektrik

Exposé - Galerie



Außenansicht



Hauseingang

Exposé - Grundrisse

