

# Exposé

## Einfamilienhaus in Amberg

**Exklusives Wohnen in traumhafter Waldrandlage –  
stilvolles Anwesen mit besonderem Flair**



Objekt-Nr. **OM-445296**

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **1.850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Monika Hirsch

92224 Amberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	205,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Heizkosten	350 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.550 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügige Küche - Essen - Wohnen mit durchgehenden Panoramablick, die Wohnung präsentiert sich hochwertig mit Granitböden und einem offenen Kamin, zwei Schlafräume, Bad mit Dusche und Wanne, Gästebad mit Dusche und WC, Vorratsraum und geräumigen Eingangsbereich. Ein Balkon und eine überdachte Terrasse mit 35qm runden das traumhafte Wohnambiente ab.

Die Villa wurde mit höchstem Anspruch an Qualität und Komfort gestaltet. Individuell gefertigte Einbauten, hochwertige Naturholzmöbel sowie edle Granitoberflächen sorgen für ein stilvolles, harmonisches Gesamtbild. Die gesamte Immobilie ist mit modernen Granitböden ausgestattet und überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung und exklusiven Details. Eine neue Gas-Hybridheizung mit Vorbereitung für Wärmepumpe und Photovoltaikanlage gewährleistet energieeffizientes Wohnen. Die Fußbodenheizung trägt zusätzlich zur Wohlfühlatmosphäre bei. Die Gestaltung des Außenbereichs mit mehreren, professionell angelegten Sitzplätzen lädt zum Verweilen ein und unterstreicht das luxuriöse Gesamtbild der Immobilie.

Es gibt die Möglichkeit, eine Einligerwohnung mit rund 50 qm<sup>2</sup> und/oder eine Gewerbeeinheit mit rund 75 qm<sup>2</sup> zusätzlich zu mieten. Nähere Infos gerne auf Anfrage.

Zusätzlich kann ein Carport 50.00€ gemietet werden. Eine Doppelgarage kann nach Absprache ebenfalls beansprucht werden.

Bei Interesse oder Fragen können Sie mich gerne kontaktieren:

Tel.: +49 1511 5761129

Monika Hirsch

## Ausstattung

- hochwertige Granitböden und Badausstattungen
- neue Gas Hybridheizung mit Vorbereitung für eine Wärmepumpe und PV Anlage
- Fußbodenheizung
- vielseitige professionell angelegte Aussensitzplätze
- Gartenanlage mit hochwertigen Pflanzenbestand

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

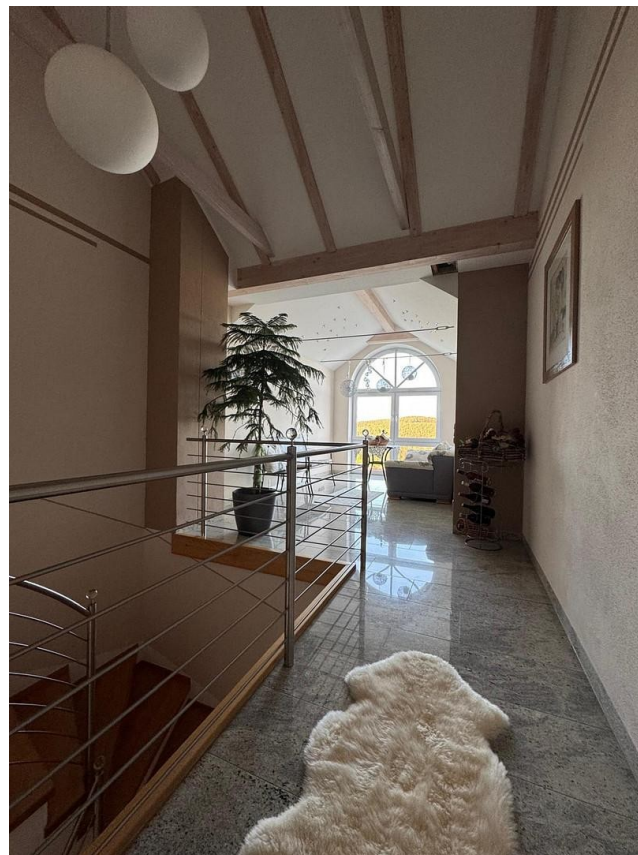
## Lage

Die ruhige Waldrandlage mit weiter Sicht in die herrliche Bergnatur lädt zum wandern ein. Der Mariahilfberg ist fußläufig erreichbar und in wenigen Autominuten ist man im Stadtzentrum.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

