

Exposé

Doppelhaushälfte in Kümmersbruck

Vermietung Doppelhaushälfte in stadtnaher Lage



Objekt-Nr. **OM-457917**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.450 € + NK**

92245 Kümmersbruck
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Summe Nebenkosten	300 €
Grundstücksfläche	394,00 m ²	Mietsicherheit	4.350 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	8,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	176,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	245,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Garagen	1
Nebenkosten	160 €	Stellplätze	2
Heizkosten	140 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung (Einzug ab sofort möglich) steht eine großzügige und helle Doppelhaushälfte in stadtnaher Lage (Kümmersbruck/Lengenfeld) mit guter Infrastruktur.

Das Haus bietet ca. 176 m² Wohnfläche mit 6 Zimmern und eignet sich ideal für Familien oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche mit Einbauküche, ein großes Wohn- und Esszimmer mit einem modernen Specksteinofen sowie Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon, ein Arbeitszimmer, eine Speisekammer sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss sind 3 Schlafzimmer und ein großes, helles Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken sowie hochwertigem Glasschrank vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist die voll ausgebaute Dachgalerie mit sichtbarem Dachstuhl, welche zusätzlichen Wohnraum bietet.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über 2 geflieste Abstellräume, einen Technik-/ Heizungsraum, einen hellen Hobbyraum mit 2 Fenstern zur vielseitigen Nutzung sowie einen Waschkraum mit Dusche, Waschbecken und Anschlüssen für Waschmaschine etc.

Der gesamte Innenbereich überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung. Alle Räume wurden frisch gestrichen und befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Im Außenbereich befindet sich eine Gartenfläche zur Eigennutzung sowie 2 Stellplätze und eine Garage.

Ausstattung

Daten im Überblick:

- * Wohnfläche: ca. 176 m²
- * Zimmer: 6
- * Einbauküche
- * Specksteinofen im Wohn- und Esszimmer
- * Gäste-WC
- * Dachgalerie
- * Keller mit Hobbyraum
- * 2 Balkone
- * Garage und zwei Stellplätze
- * Gartenfläche: ca. 100 m²

Ausstattung:

- * 2 Balkone
- * Keller
- * Badewanne und Dusche
- * Specksteinofen
- * Einbauküche
- * Dachgalerie

- * Gäste-WC
- * Garten
- * 1 Garage
- * 2 Stellplätze

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lengenfeld ist ein Ortsteil der Gemeinde Kümmersbruck im Landkreis Amberg-Weizbach und liegt etwa 1,5 km südlich von Amberg. Gerade diese unmittelbare Nähe zu Amberg macht die Gemeinde Kümmersbruck besonders interessant.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Neben Supermärkten, Bäcker und Metzger sind auch Apotheken und Allgemein- sowie Fachärzten in unmittelbarer Nähe angesiedelt.

Neben Kindergärten und Grundschule direkt im Gemeindebereich bietet die Stadt Amberg zudem sehr gute Bildungsmöglichkeiten, wie eine Vielzahl unterschiedlicher Schularten (Gymnasien, Realschule, Berufsschulzentrum) und einer Technischen Hochschule. Es sind zahlreiche bedeutende Unternehmen in Amberg angesiedelt.

Die Wohnlage ist insbesondere für Pendler in alle Richtungen optimal. Durch die nahegelegene Autobahn A6 hat man eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung Nürnberg (ca. 50 Minuten) oder Weiden (ca. 35 Minuten). Über die gut ausgebaute B85 ist auch Schwandorf rasch erreichbar (ca. 30 Minuten). Der nächste Bahnhof befindet sich in Amberg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenbereich Eingang

Exposé - Galerie



Außenbereich Garten



EG Gäste WC

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Raum

Exposé - Galerie



EG Specksteinofen



EG Vorratsraum

Exposé - Galerie



EG Wohnraum



Galerie

Exposé - Galerie



Keller Hobbyraum



Keller Waschraum

Exposé - Galerie



OG Bad_WC



OG Bad-WC

Exposé - Galerie



OG Schlafraum1



OG Schlafraum2

Exposé - Galerie



OG Schlafraum3



OG Treppe zur Galerie

Exposé - Galerie



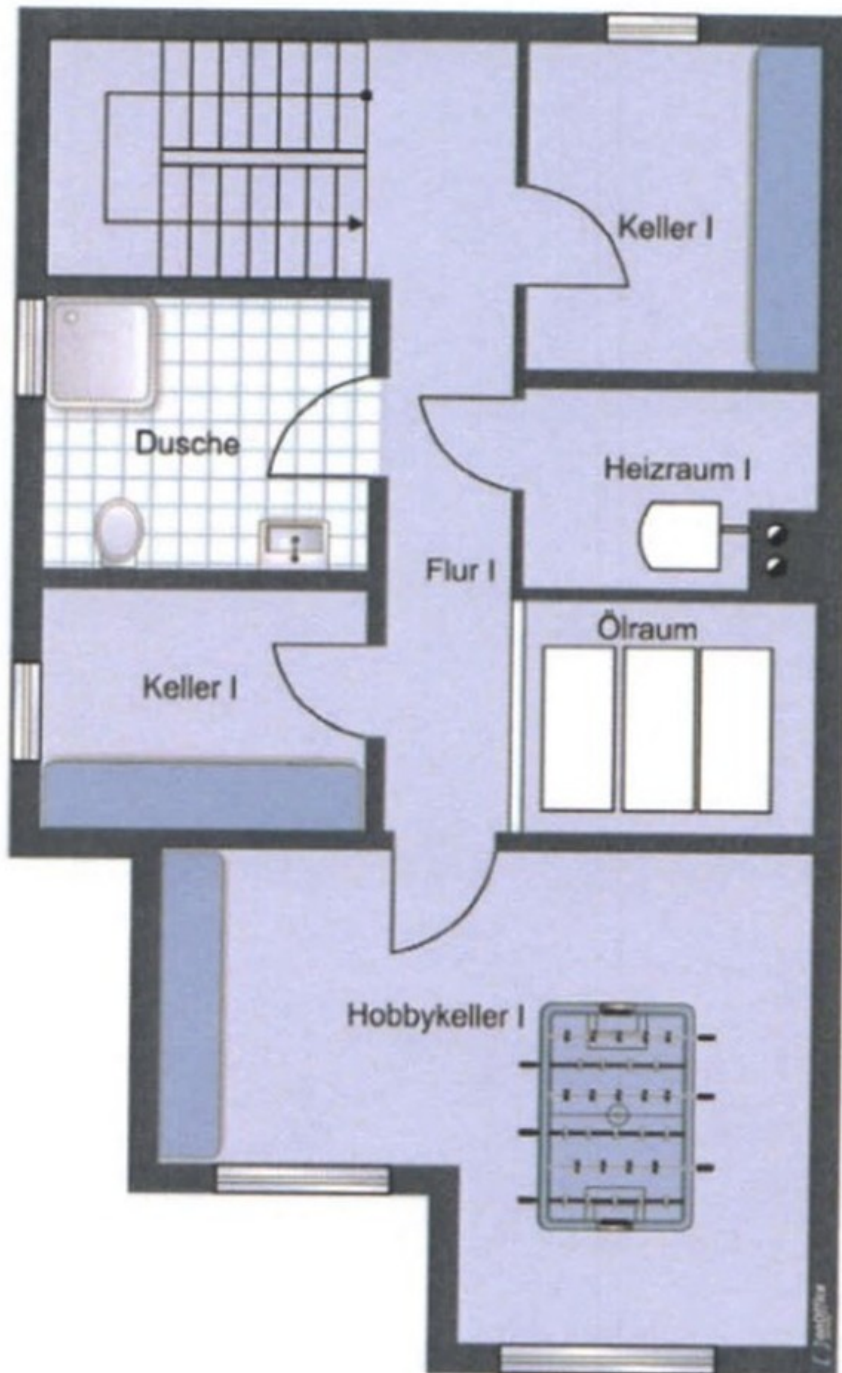
EG Treppe zum EG

Exposé - Grundrisse



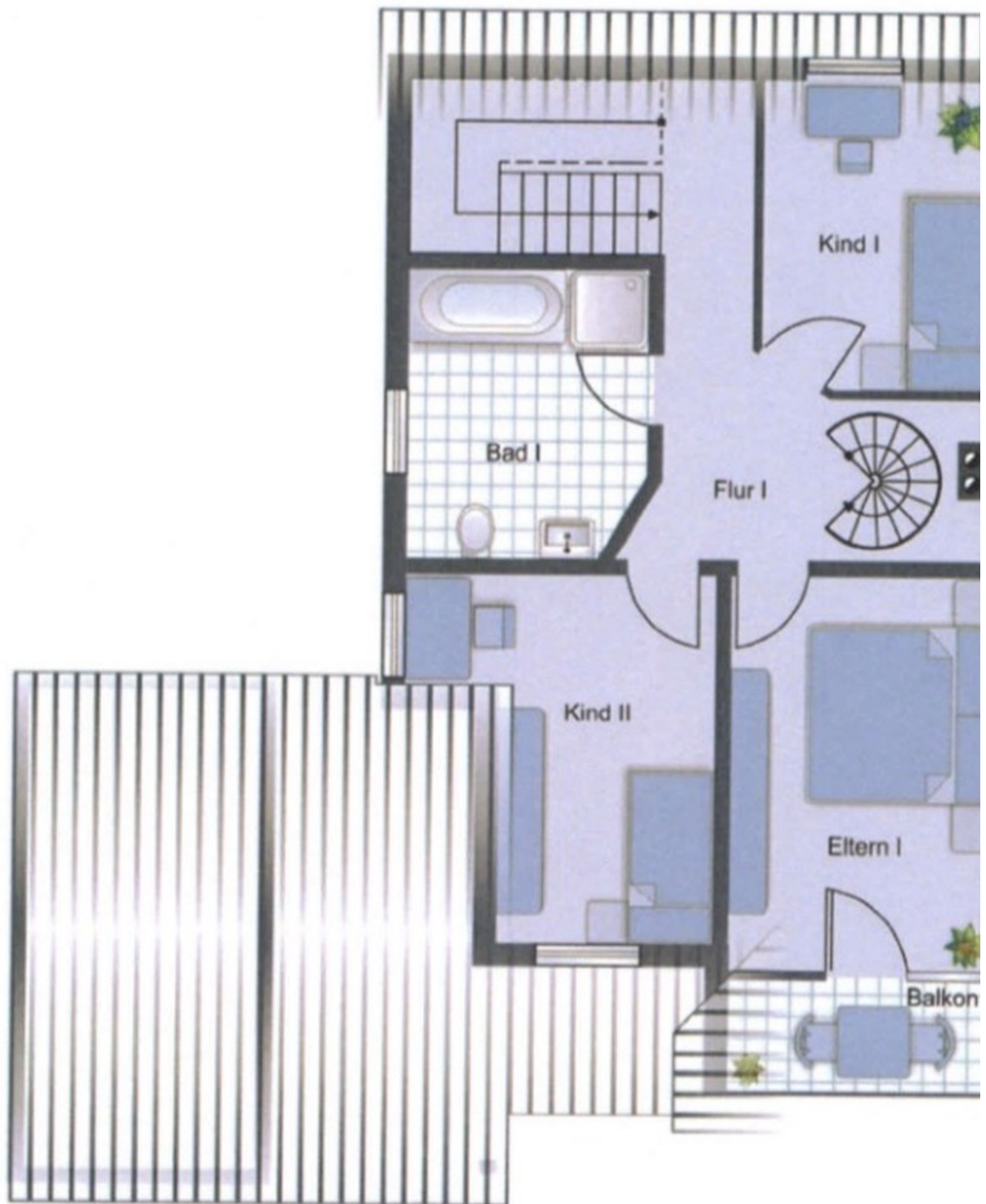
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller