

Exposé

Zweifamilienhaus in Amberg

**Urbaner Komfort in naturnaher Wohnqualität am Fuße
des Mariahilfberges - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-458464

Zweifamilienhaus

Verkauf: **489.000 €**

92224 Amberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.137,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,80 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	98,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine sehr seltene Gelegenheit in bevorzugter Innenstadtlage von Amberg:

Dieses vielseitige Objekt bietet über 1000 m³ umbauten Raum verteilt auf zwei Gebäude, eine massive Garage und bis zu drei Stellplätze auf dem Gelände.

Das voll erschlossene Grundstück umfasst großzügige 1.137 m² und ist bei Bedarf teilbar, wodurch sich attraktive Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Die Immobilie liegt im Mischgebiet und eignet sich ideal für Wohnen, Gewerbe oder eine Kombination.

Das Haupthaus verfügt über zwei bestehende Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 194 m². Das Dachgeschoss bietet mindestens weitere 70 m² Ausbaupotenzial, ideal für zusätzliche Wohnfläche oder ein separates Apartment.

Das Nebengebäude umfasst ca. 50 m², die flexibel als Wohnfläche, Ladenfläche oder Werkstatt ausgebaut werden können. Das ursprüngliche Backhaus mit angebauten Schuppen ist voll funktionsfähig und lädt zum Brot- und Pizzabacken ein.

Die Bausubstanz ist sehr solide und freut sich sehr auf die Ideen und die nötige Auffrischung durch die neuen Eigentümer.

Das Backhaus, ein Gewölbekeller, massive Mauern, sowie Vollholz- Türen und Treppen zeigen den starken Charakter des besonderen Objekts.

Seine Errichtung geht vermutlich auf die Zeit um 1914 zurück, ist aber nicht eindeutig dokumentiert. Der Dachstuhl wurde nachweislich 1958 nach einem Brand neu errichtet. Das Wohnhaus und das Nebengebäude wurden 1987 beim Erwerb vom derzeitigen Eigentümer grundsaniert.

Denkmalschutz Auflagen sind nicht gegeben.

Durch die besondere erhöhte Hanglage ist das Objekt derzeit nicht barrierefrei und erhält die Fitness seiner Bewohner durch eine superbe Auswahl an Treppen, wobei drei Eingänge am Haupthaus einen flexiblen Zugang auf allen Ebenen möglich machen. Die angezeigten Grundrisspläne sind nicht komplett bemaßt und vollständig aktuell. Sie sollen einen ersten Eindruck zur vorhandenen und möglichen zukünftigen Nutzung geben.

Das große Grundstück beeindruckt durch einen wertvollen, gepflegten alten Baumbestand sowie liebevoll gestaltete Außenanlagen, die zum Entspannen und Wohlfühlen einladen. Der Blick in den uneinsehbaren Garten aus dem vorhanden Whirlpool ist ein besonderer Genuss.

Ausstattung

Durch die äußerst massive Bauweise und solide Qualität des Altbau-Objekts funktioniert das Heizen der Räume durch Holzöfen in den Wohnräumen und einen charakterstarken holzbefeuerten Herd in der Küche problemlos. Elektrische Nachtspeicherheizkörper sorgen für zusätzliche Wärme bei Bedarf. Für eine zukünftige - eher komfortorientierte Heiztechnik- sind aber alle effizienten Optionen denkbar. Die Kamine sind so bereits für den Anschluss einer Holzpellet-Heizung ausgelegt.

Generell bietet sich hier ein enormes Nutzungs- & Entwicklungspotenzial:

Das Grundstück ist auch jederzeit teilbar – ideal für Erweiterung, Neubau oder separate Nutzung!

Es gibt interessante Ausbaureserven im Dachgeschoss des Haupthauses und im Nebengebäude.

Eine äußerst flexible Nutzung bietet das Mischgebiet.

1 Garage, bis zu 3 KFZ-Stellplätze am Haus, ein massives Nebengebäude mit Schuppen sind ein Paradies z.B. für Oldtimer- und Technikfreunde.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten Innenstadtlage von Amberg.

Altstadt, Bahnhof, Kliniken und Behörden sind somit in maximal 10 Minuten fußläufig erreichbar. Damit verbindet das Objekt urbanen Komfort mit naturnaher Wohnqualität – eine Kombination, die in dieser Form selten ist.

Die Lage am Fuß des Mariahilfberges bietet direkten Zugang zu einem beliebten Naherholungsgebiet – ideal für Naturfreunde und aktive Menschen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	272,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie

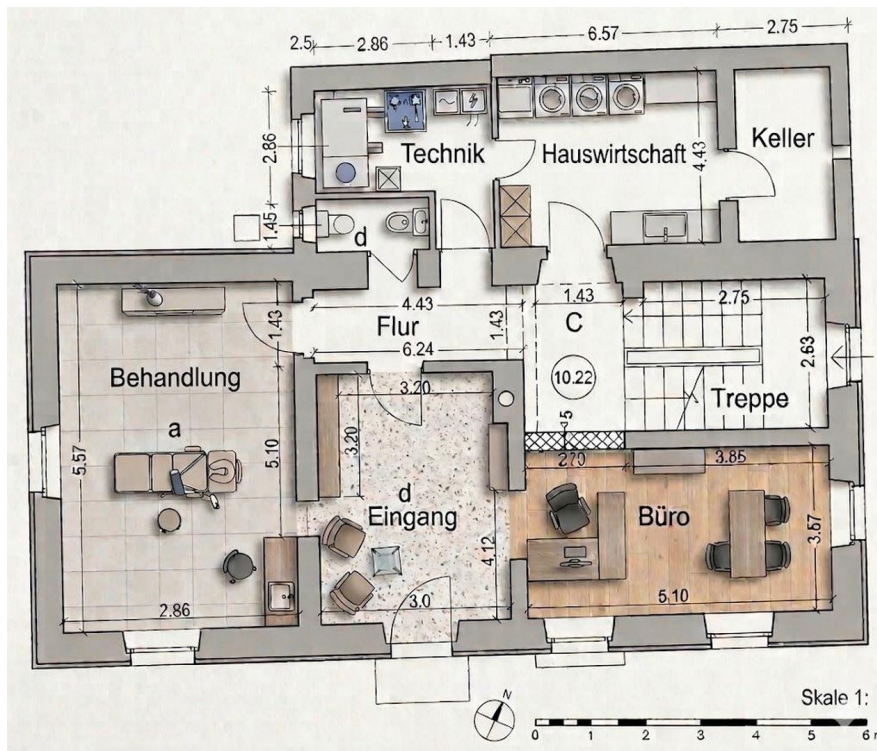


Ansicht aussen OG

Exposé - Galerie



Kraft und Entspannung



schematische Aufteilung EG

Exposé - Galerie



Wohlfühloase



Massiv und doch so hell



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Handwerkskunst



lichtdurchflutetes Badezimmer

Exposé - Galerie



Blick aus dem Gästezimmer



uriger Flur

Exposé - Galerie



wohliche Wärme im Wohnzimmer



Kochen und Heizen

Exposé - Galerie



die gemütliche Wohnküche



Freiluft Lounge

Exposé - Galerie



Auszeit



Whirlpool

Exposé - Galerie



Nebengebäude Backhaus



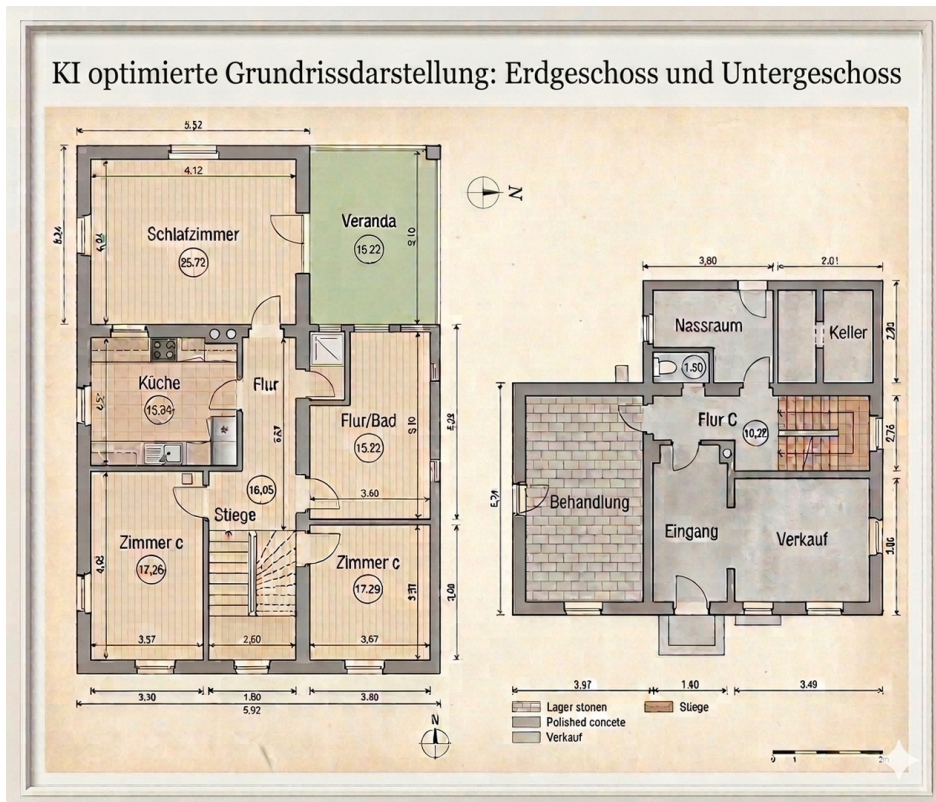
Abstand Haupthaus Nebengebäude

Exposé - Galerie

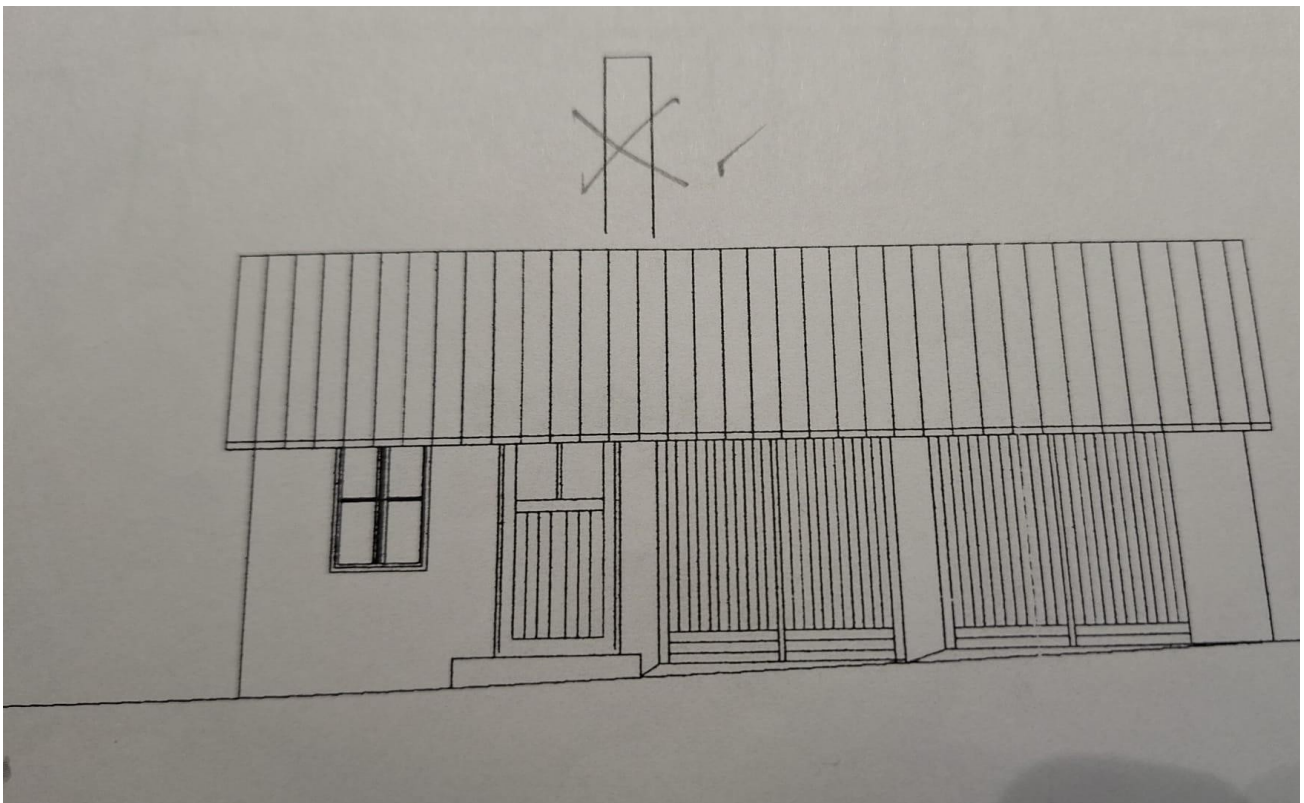


Pizza, Brot und dolce Vita

Exposé - Grundrisse

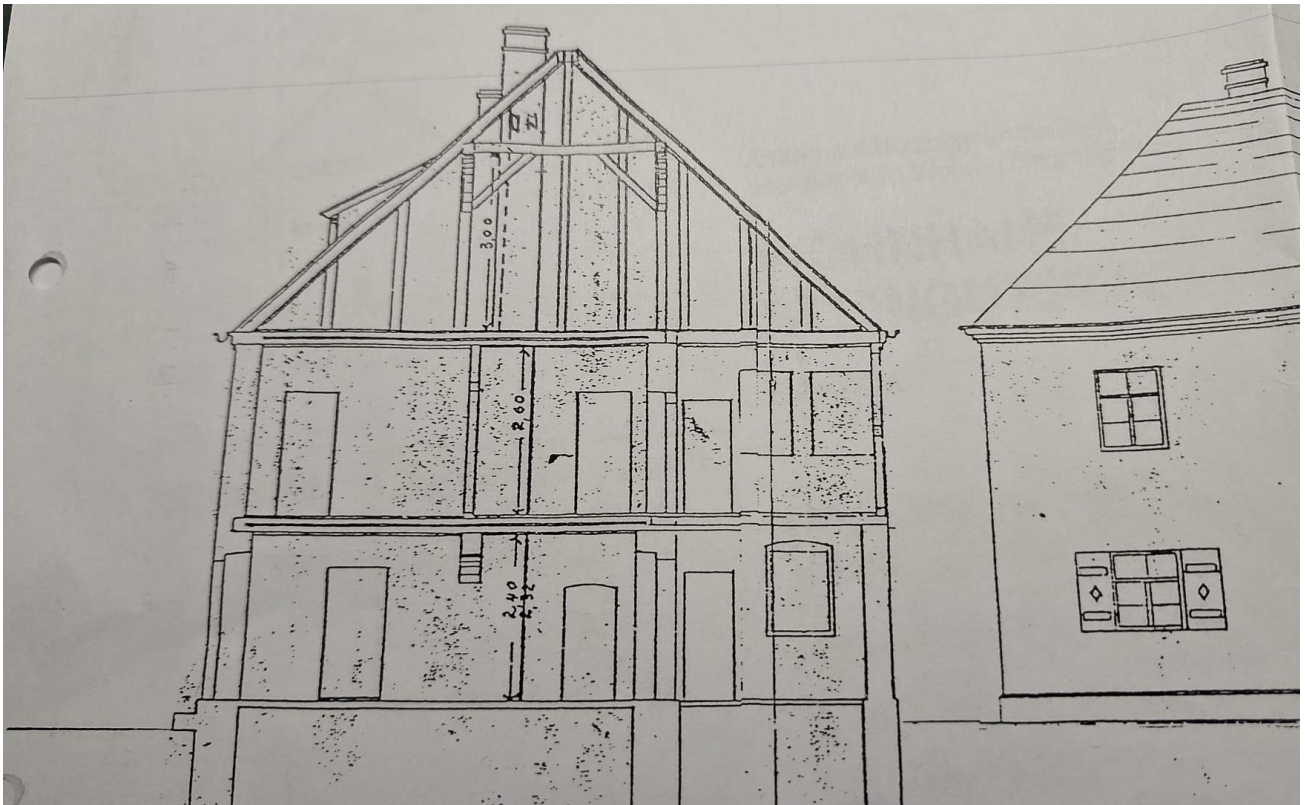


Grundrisse EG+ UG Haupthaus



Backhaus und Schuppen

Exposé - Grundrisse



Schnitt Haupthaus