

# Exposé

## Wohnung in Amberg

**Modernisierte 3 Zi Wng mit großem Garten, zentrumsnah  
mit neuer EBK auf Wunsch möbliert**



Objekt-Nr. OM-468816

### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nicole Bellmann

Regensburgerstrasse 66a  
92224 Amberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1922	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	150 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr helle und komplett modernisierte 3-Zimmer Wohnung liegt im 1. OG eines ruhigen Hinterhauses mit Garten-Ausrichtung. Sie kann auf Wunsch als WG genutzt werden.

Es besteht die Möglichkeit einige neuwertige Möbel kostenfrei zu nutzen: Es steht eine voll ausgestattete neue Einbauküche, Betten mit Matratzen, ein Sofa, ein modernes TV Gerät und TV Bank und eine Waschmaschine zur Verfügung. Auf Wunsch entfernen wir die Möbel.

Der Garten ist ein Highlight so nah am Stadtkern und es steht in den Sommermonaten ein Pool zur Verfügung. Es darf gegrillt werden.

Die Wohnung wurde komplett modernisiert mit neuem Laminat Boden, neuer Einbauküche, neuer Gasetagenheizung, neuen Armaturen im Bad und kann sofort bezogen werden.

Ein großes Kellerabteil gehört zur Wohnung dazu. Fahrräder können im Innenhof angeschlossen werden und Autos können an der Strasse problemlos parken.

Highspeed Internet ist bereits in der Miete enthalten und ein Haustier ist nach Absprache in Ordnung.

## Ausstattung

Voll ausgestattete neue Einbauküche inklusive Besteck, Tellern, Cafemaschine etc. Bad mit Waschmaschine.

Voll möbliert mit neuen Möbeln: Betten, Sofa, TV Bank etc.

Ein großes Kellerabteil gehört dazu.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Lage

Die Lage ist eines der Highlights der Wohnung, denn alles wünschenswerte ist fußläufig zu erreichen und die Buslinien 408, 459 und 462 sind nur 2 min zu Fuß entfernt.

Fachhochschule Amberg sind es nur 20 min mit dem ÖPV.

Zur Innenstadt mit Kino (u.a.) und zum Naherholungsgebiet rund um die Vils, mit schönem Park, aber auch einem Bowlingcenter, Eissporthalle, Riva Pizzeria (u.a.) sind es nur je 10min zu Fuß oder 5min mit dem Bus.

Banken, Apotheke und Ärzte:

Die Volksbank ist nebenan, die Sparkasse 3 min entfernt, genauso wie die Apotheke. Zahnarzt und Allgemeinmediziner sind 5 min entfernt, eine Hautarztpraxis ist in 7 Gehminuten zu erreichen.

Einkaufen:

Netto und Norma sind 5 min zu fuß entfernt, Bäcker, Metzger, Edeka und Biomarkt in etwa 10 min. Keine 10 min zum Baumarkt Obi, zum Möbelhaus Poco oder zu Burger King.

Schulen und Kindergarten: Gymnasium 6 min Grundschule 9 min Mittelschule 14 min, Kindergarten 5 min

Restaurants: Bayrisch, Italienisch, Griechisch, Indisch, Sushi, Chinesisch uvm. in 5-15 min erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zimmer 2 möbliert

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 möbliert



Alle Zimmer mit TV und TV Bank

# Exposé - Galerie



Neue Wohnküche



Gemeinschaftsgarten mit Pool

# Exposé - Galerie



Fernblick



Bad modernisiert



Gang

# Exposé - Galerie



Spülmaschine



Backofen

# Exposé - Galerie



Kühlschrank



neue Gasetagenheizung

# Exposé - Grundrisse

