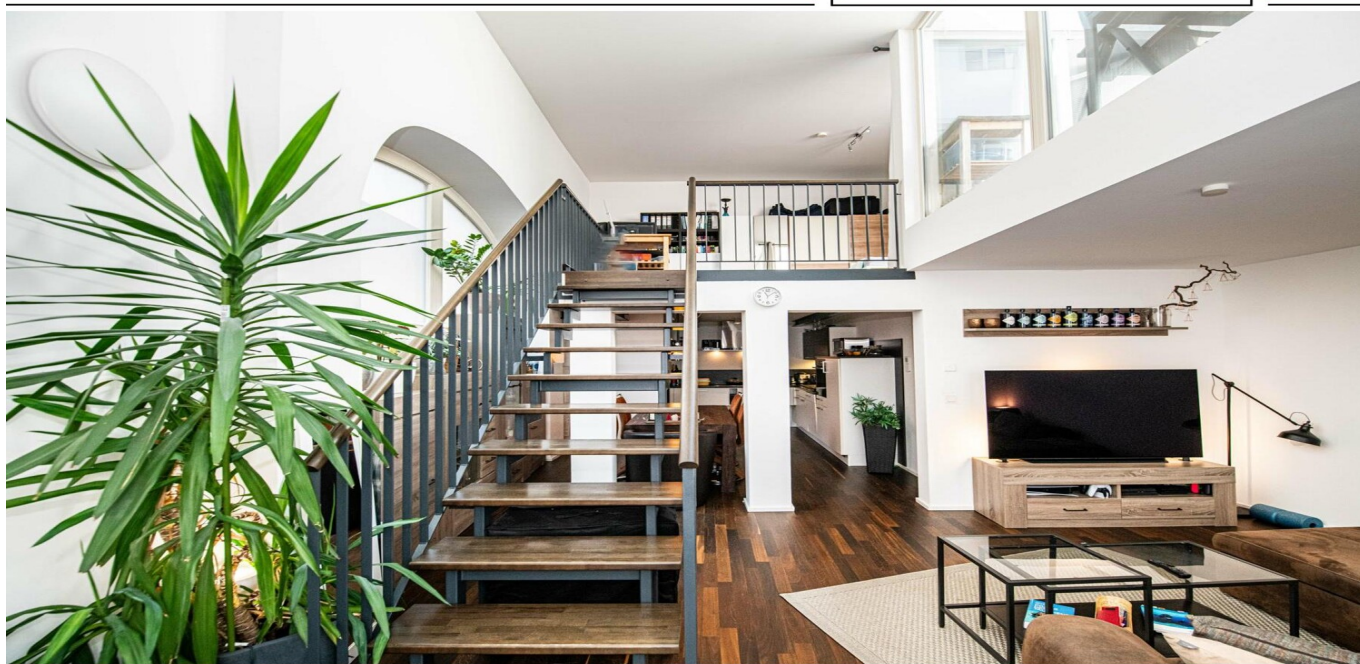


Amberg

# Schöne Galeriewohnung mit Dachterrasse

Objektnummer: 25201068



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,14 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Auf einen Blick

|              |                          |                               |   |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 25201068                 | Kaufpreis                     | 279.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 77,14 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp                   | Galerie   |
| Zimmer       | 2                        | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1                        |                               |   |
| Badezimmer   | 1                        |                               |   |
| Baujahr      | 1670                     |                               |   |
|              |                          | Modernisierung /<br>Sanierung | 2013  |
|              |                          | Zustand der<br>Immobilie      | saniert   |
|              |                          | Bauweise                      | Massiv  |
|              |                          | Ausstattung                   | Terrasse  |

**Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |                                |
|-------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Gas            |                |                                |

Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

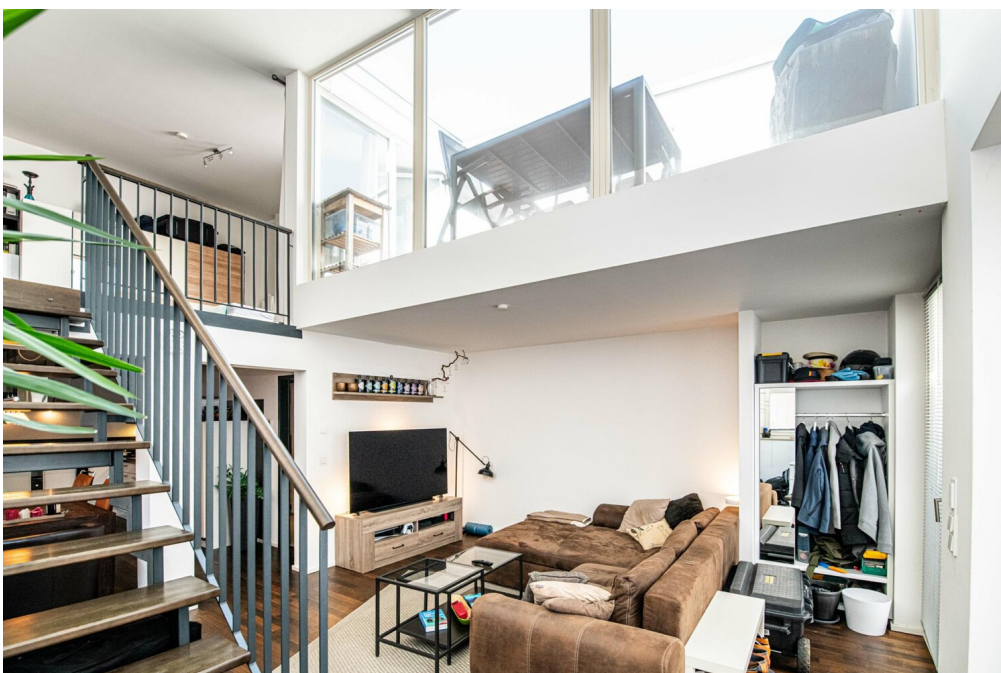
Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



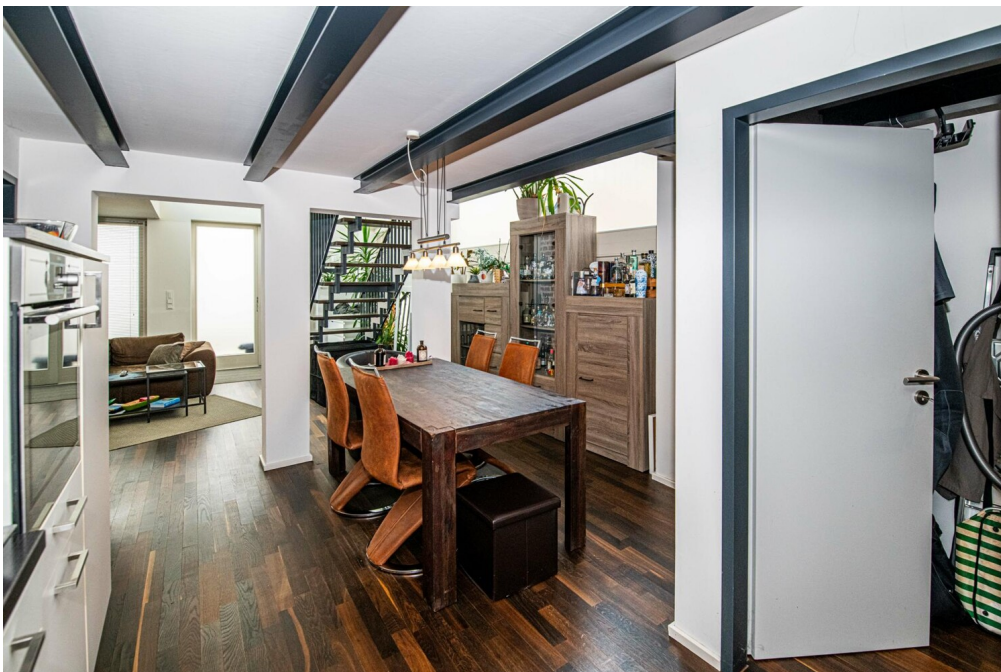
Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



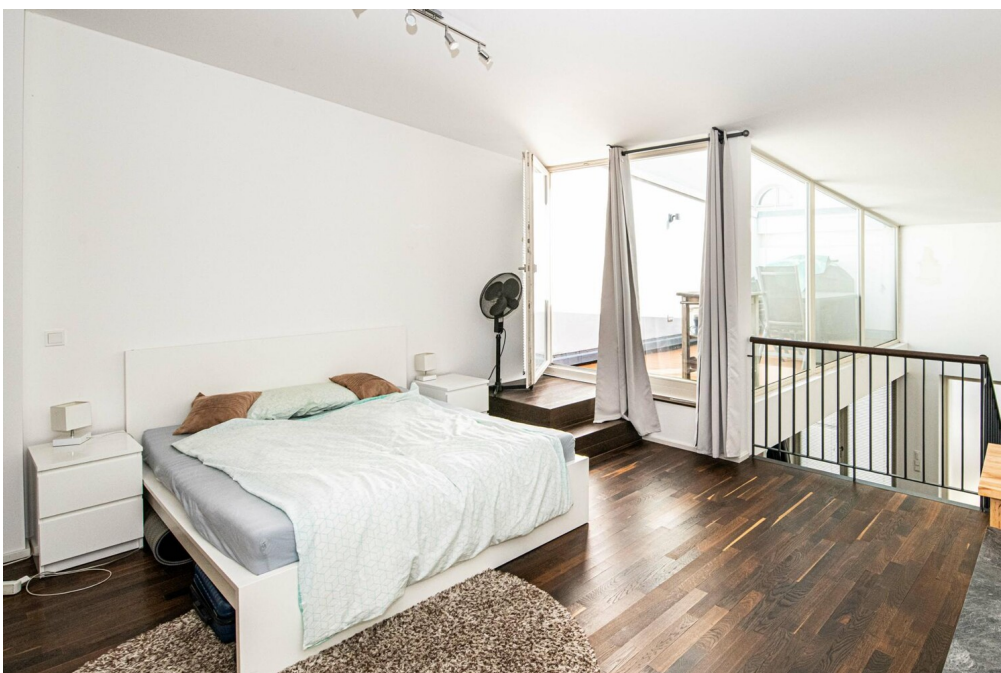
Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



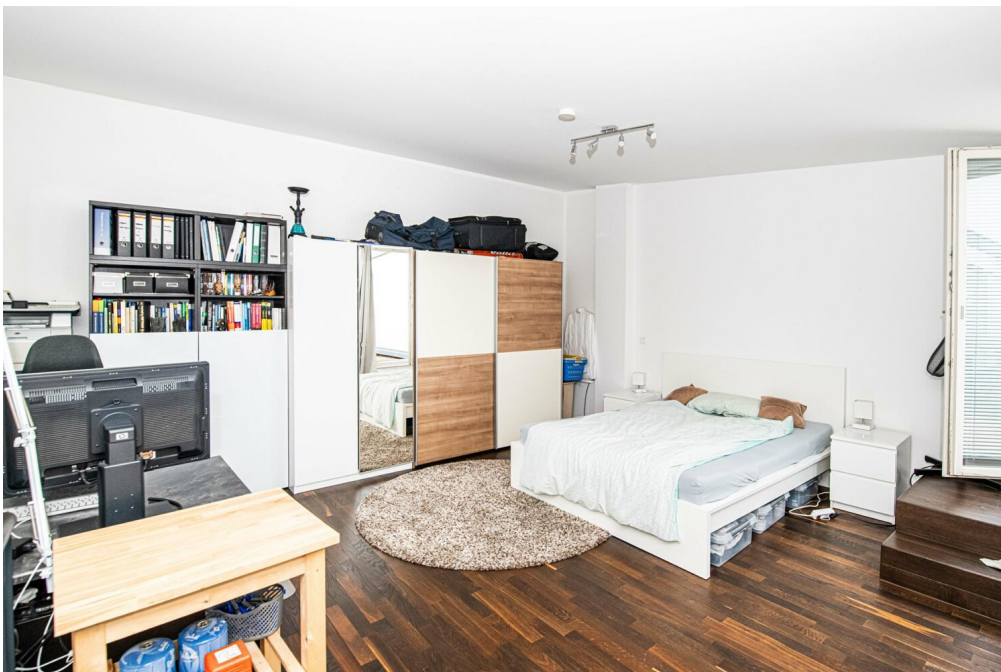
Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



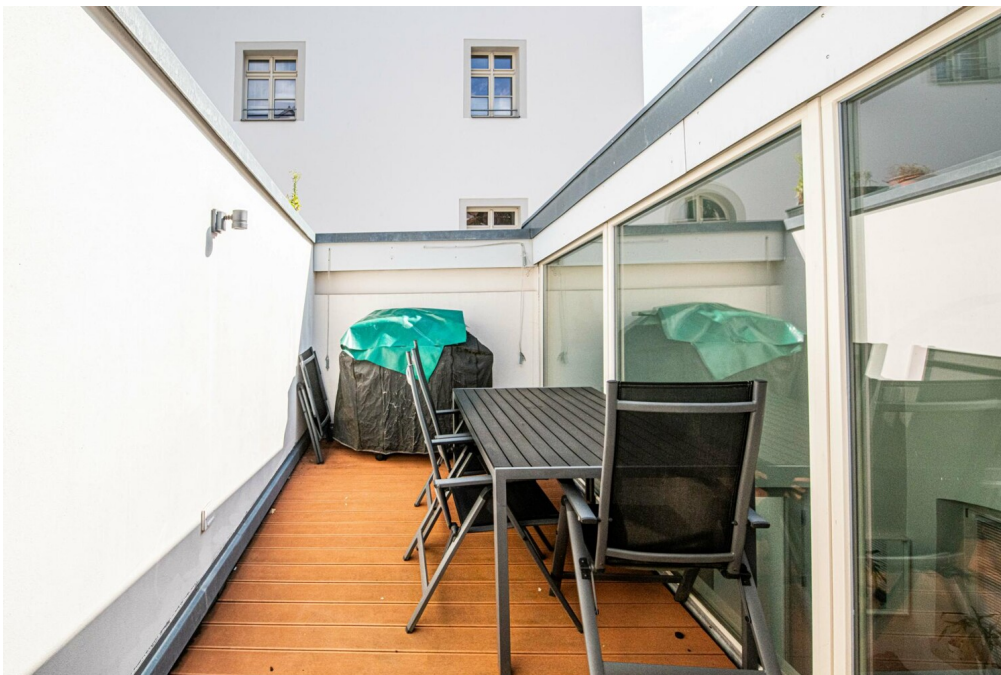
Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



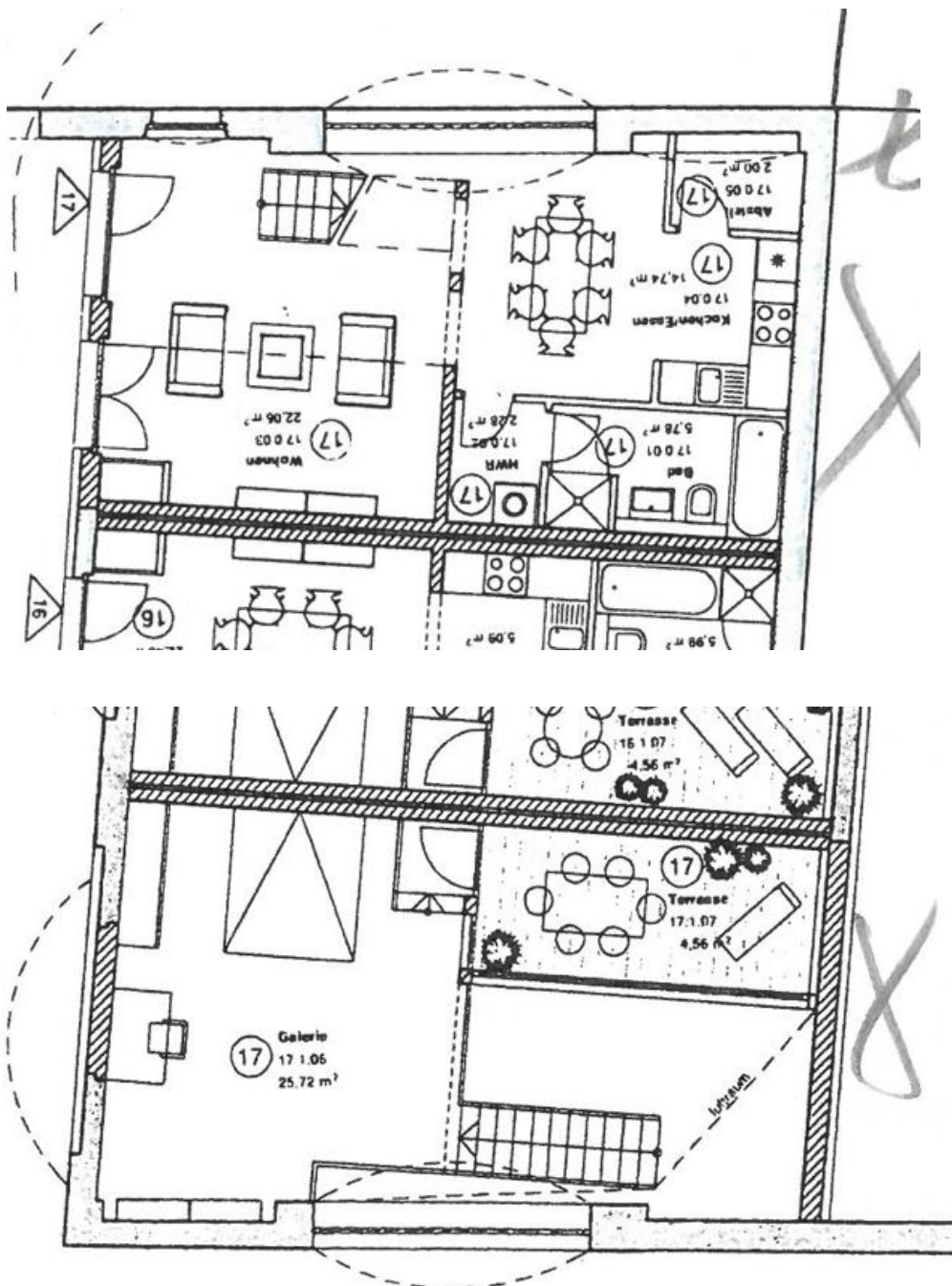
Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Galerie-Wohnung die derzeit vermietet ist präsentiert sich in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1670 und kombiniert einen modernen Wohnkomfort mit dem historischen Ambiente der Altstadt. Mit einer Wohnfläche von ca. 77,14 m<sup>2</sup> bietet das Objekt ausreichend Raum für individuelle Wohnbedürfnisse und zeichnet sich durch eine klare, zeitgemäße Raumaufteilung aus.

Das Gebäude, ein ehemaliges Jesuitenseminar wurde 2013 umfassend modernisiert und revitalisiert. Die wesentlichen Elemente der historischen Bausubstanz wurden sorgfältig erhalten und harmonisch mit zeitgemäßer Wohnqualität verbunden. Ein Energieausweis ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht erforderlich.

Die Wohnung beherbergt auf zwei Ebenen insgesamt zwei Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Galerie und ein Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse. Die intelligente Aufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft sowohl offene als auch private Bereiche. Das Bad ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Die vorhandene Küche kann auf Wunsch vom Käufer übernommen werden. Sie ist funktional eingerichtet und fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein – so kann der Einzug flexibel und komfortabel gestaltet werden.

Der angrenzende Abstellraum bietet Platz ausreichend für die alltäglichen Utensilien.

Ein zentrales Heizsystem gewährleistet an kühleren Tagen eine gleichmäßige, angenehme Wärmeversorgung und sorgt ganzjährig für ein behagliches Wohnklima.

Die Umgebung punktet durch ihre unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Angebote sind bequem fußläufig erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie die besondere Atmosphäre der Altstadt mit ihren historischen Fassaden und malerischen Gassen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet Käufern somit eine interessante Perspektive.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Objektes. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

**Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg**

## Ausstattung und Details

- Stadtzentrum in der Nähe
- Wohnung befindet sich in der Altstadt
- Küche muss vom Käufer abgelöst werden
- Sanierung und Revitalisierung des ehem. Jesuitenseminars
- Denkmalgeschütztes Gebäude, daher kein Energieausweis nötig
- Die Wohnung ist derzeit Vermietet

**Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg**

## Alles zum Standort

Amberg liegt rund 60 Kilometer Luftlinie östlich von Nürnberg und 50 Kilometer nördlich von Regensburg an der Vils. Die Hochschulstadt ist das Oberzentrum der mittleren Oberpfalz und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Das Gebiet der kreisfreien Stadt ist vollständig vom Landkreis Amberg-Weizsach umgeben. Naturräumlich gehört Amberg zum Oberpfälzischen Hügelland, insbesondere zur Sulzbach-Amberg-Freihöls-Bodenwöhrer Kreidebucht und zur Hahnbacher Senke. Die mittelalterliche Stadtanlage ist größtenteils erhalten.

Einwohnerzahl 42.553 (Stand 31.12.2024)

**Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehalten Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25201068 - 92224 Amberg**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)