

Amberg

# Charmantes Reihemittelhaus mit eingewachsenen Garten in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 26201054



PRIX D'ACHAT: 389.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 162 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26201054</b>
Surface habitable	<b>ca. 144 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>5</b>
Chambres à coucher	<b>4</b>
Salles de bains	<b>2</b>
Année de construction	<b>1985</b>
Place de stationnement	<b>1 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>389.900 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison en bande centrale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>

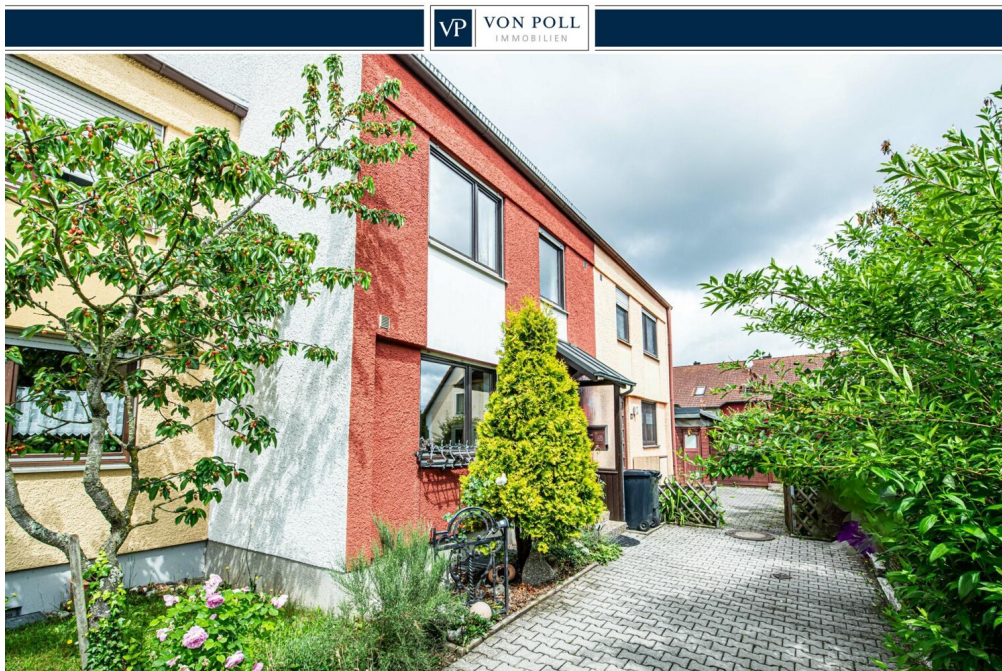
**CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	102.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.06.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

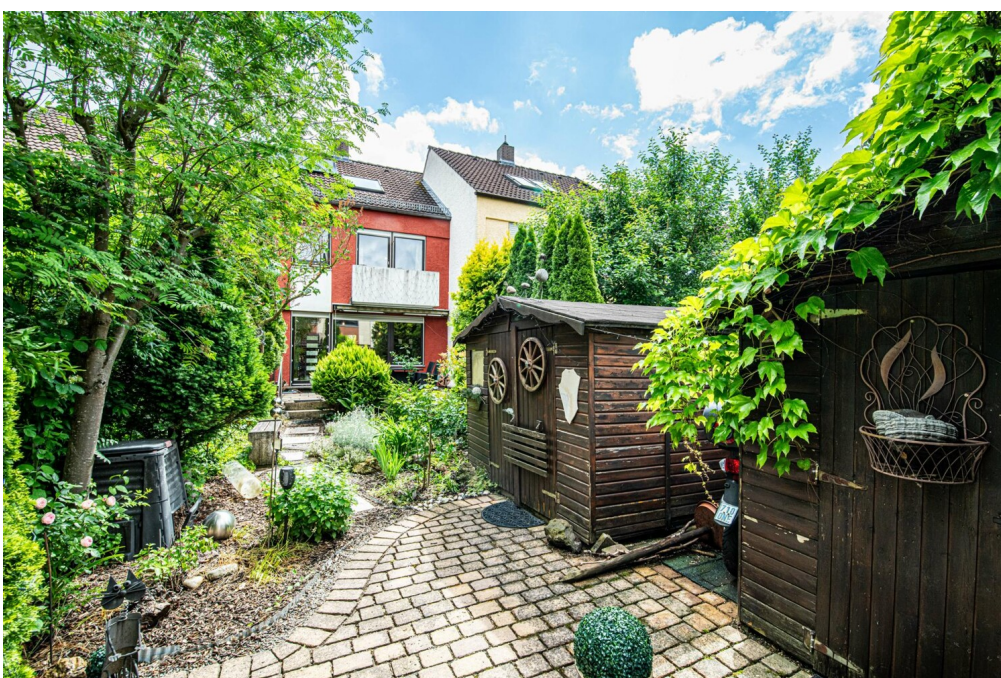
CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



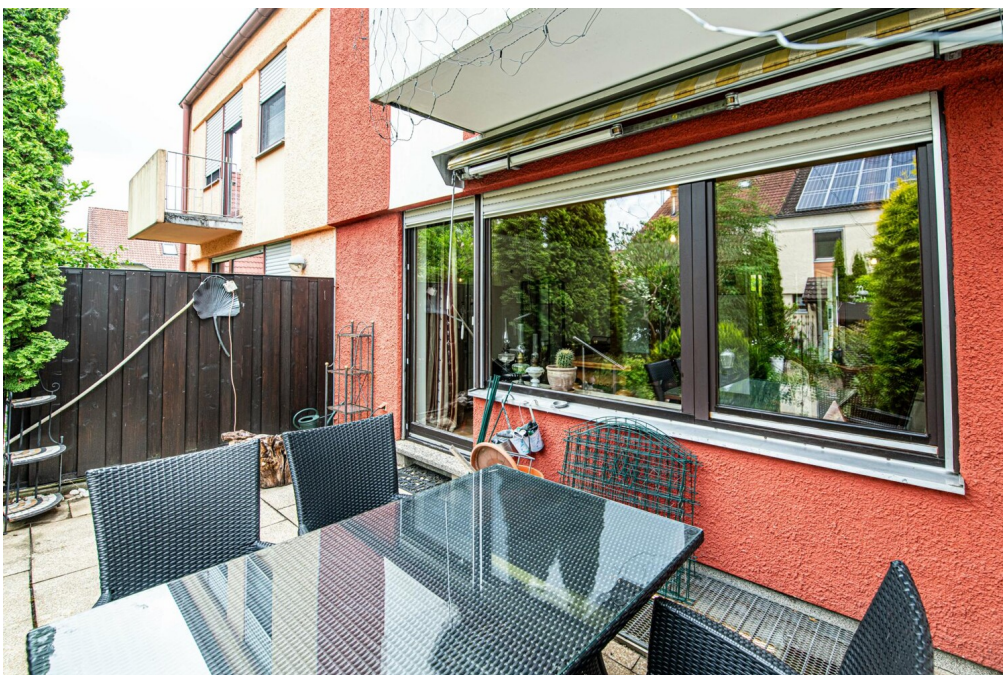
CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



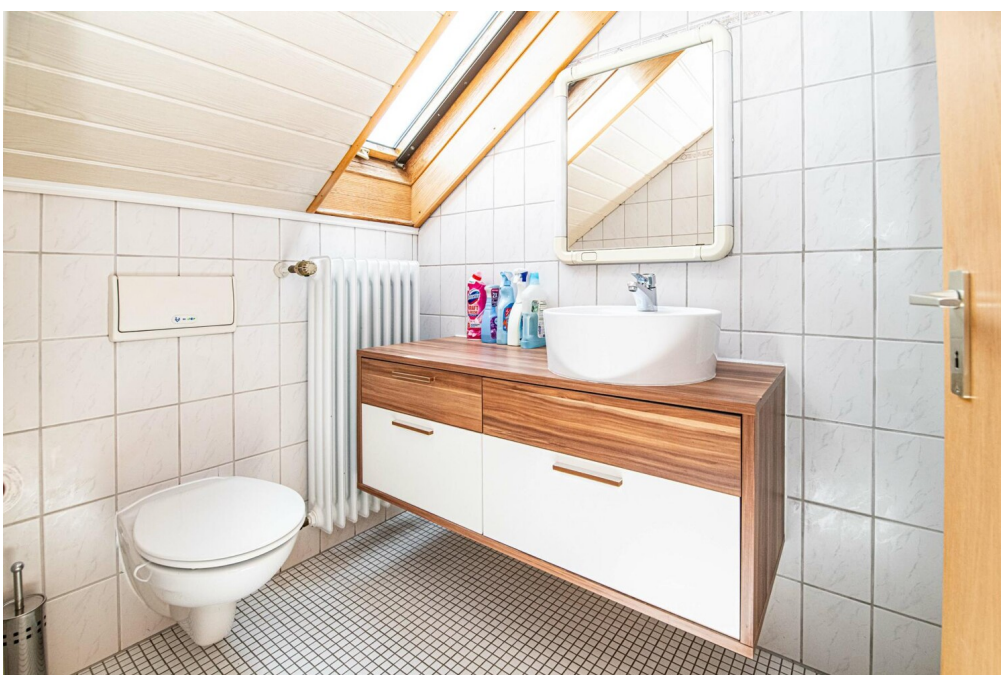
CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



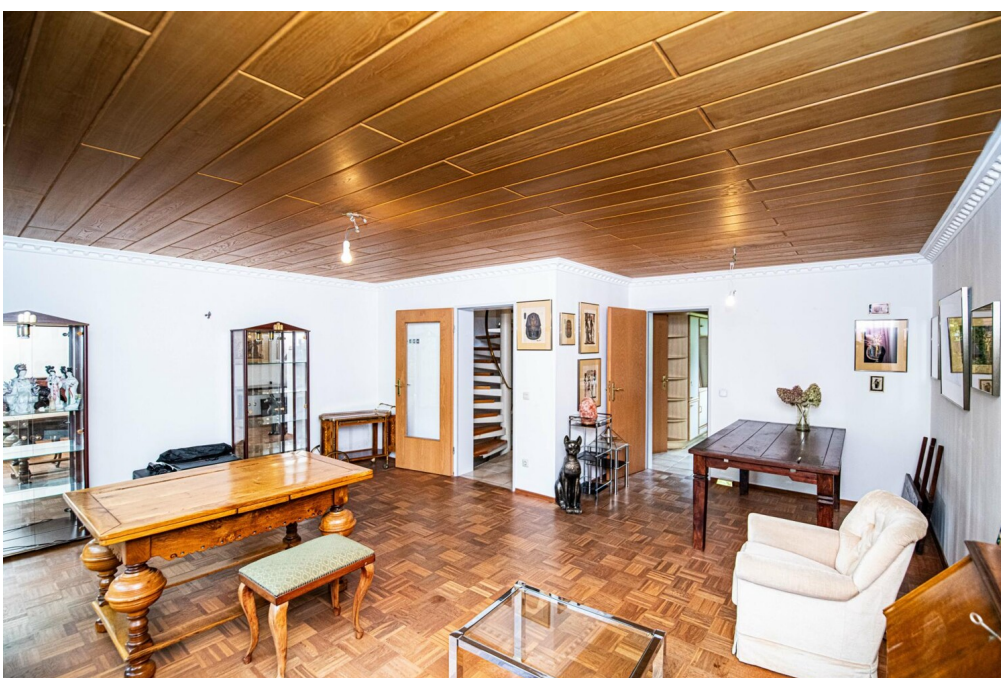
CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



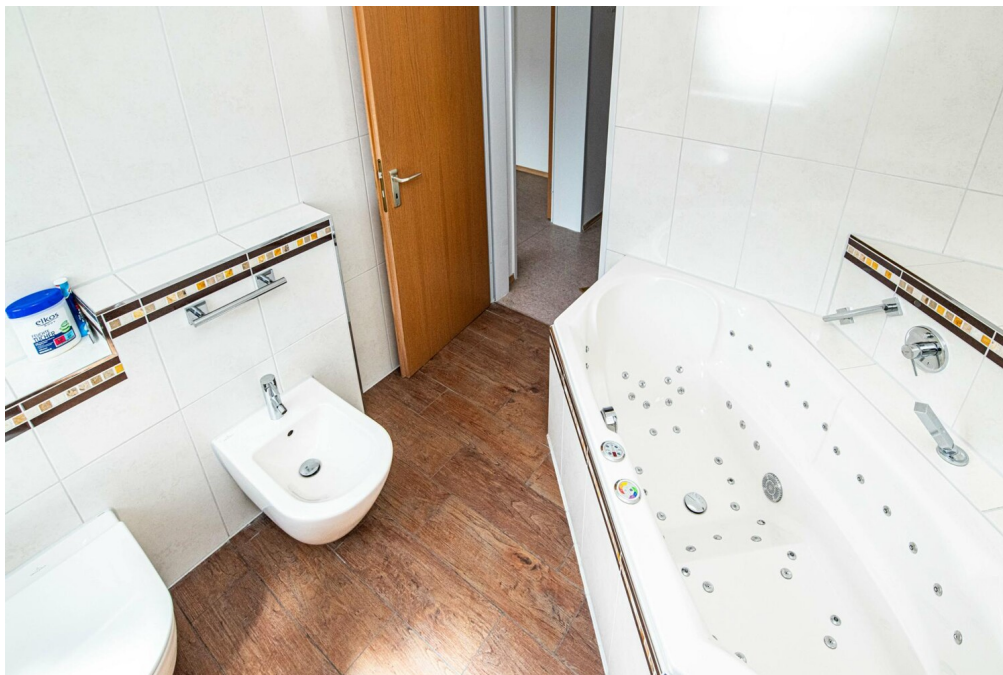
CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg**

## **Une première impression**

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus mit ca. 144 m<sup>2</sup> überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem liebevoll eingewachsenen Garten sowie zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Mehrgenerationenwohnen. Das Haus befindet sich auf einem attraktiven Grundstück mit ca. 162 m<sup>2</sup> in ruhiger Wohnlage mit kleinem Gartenteich, einem praktischen Gartenhäuschen und einer Garage.

Der schön angelegte Garten bietet viel Privatsphäre und lädt zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein im Freien ein. Die Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnbereich schafft eine harmonische Verbindung zwischen Wohnen und Natur.

Im Kellergeschoss stehen neben dem Wasch- und Heizraum ein großzügiger Partyraum sowie zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem Windfang und einem Gäste-WC. Die Küche ist praktisch angeordnet und grenzt direkt an den hellen Wohn- und Essbereich an. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den idyllischen Garten.

Im Obergeschoss befinden sich ein Badezimmer mit Badewanne, ein Kinderzimmer, ein Gästezimmer sowie das Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum und eignet sich ideal als Studio, Gästebereich oder für ältere Kinder. Hier stehen ein weiteres Badezimmer mit Dusche, eine Kochnische, ein großer Wohn- bzw. Schlafraum sowie ein kleiner Abstellraum zur Verfügung.

Die Umgebung des Hauses zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus, die sowohl den Alltag als auch Freizeitaktivitäten angenehm macht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in angemessener Entfernung erreichbar, was die Immobilie für Familien und Pendler attraktiv macht.

Eine Immobilie mit besonderem Charme und viel Potenzial für alle, die ein Zuhause mit Garten, ausreichend Platz und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses attraktive Objekt bei einer persönlichen Besichtigung.

**CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg**

## **Détails des commodités**

- \* Garage
- \* Gartenhäuschen
- \* Ruhige Wohnlage
- \* Terrasse und Balkon
- \* Großzügiger Partyraum im Keller
- \* Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- \* Eingewachsener Garten mit Gartenteich
- \* Ausgebautes Dachgeschoss mit Bad und Kochnische

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg**

## Tout sur l'emplacement

Amberg, eingebettet in die malerische Oberpfalz, besticht als mittelgroße Stadt mit rund 42.500 Einwohnern durch eine ausgewogene demografische Struktur und eine dichte, urbane Infrastruktur. Diese Kombination schafft ein lebendiges, zugleich überschaubares Lebensumfeld, das Familien eine stabile und sichere Heimat bietet. Die etablierte Infrastruktur und das vielfältige Dienstleistungsangebot unterstreichen die hohe Lebensqualität und die attraktive Wohnlage, die Amberg für Familien besonders wertvoll macht.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind und somit den Alltag mit Kindern angenehm und stressfrei gestalten. Kindergärten und Grundschulen, wie die Grundschule Hl. Dreifaltigkeit, sind in nur etwa sechs bis neun Minuten zu Fuß erreichbar, was Familien kurze Wege und viel Zeit für gemeinsame Momente schenkt. Auch weiterführende Schulen und Bildungseinrichtungen wie das Gregor-Mendel-Gymnasium sind bequem in rund zehn bis zwölf Minuten zu erreichen. Die Nähe zu diesen Einrichtungen wird durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ergänzt, sodass auch ältere Kinder und Jugendliche mobil und flexibel bleiben.

Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen zahlreiche Apotheken und medizinische Praxen, die sich in einem Radius von etwa zehn bis zwanzig Minuten zu Fuß befinden. Das Klinikum St. Marien, nur rund 22 Minuten zu Fuß entfernt, garantiert eine umfassende medizinische Versorgung. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die zum gemeinsamen Erleben und Entspannen einladen: Parks in der Nähe bieten sichere Rückzugsorte für Kinder zum Spielen, während kulturelle Einrichtungen und das Amberger Congress Centrum in angenehmer Entfernung das Familienleben bereichern. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount oder ALDI Süd sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Amberg in etwa 25 Minuten eröffnet zusätzliche Mobilität und erleichtert Familien Ausflüge und Pendelwege. Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Amberg zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Familien ein harmonisches Umfeld, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

**CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg**

## **Plus d'informations**

**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 vorbehaltlich 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.

**CODE DU BIEN: 26201054 - 92224 Amberg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

**Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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