

Ihre Chance! Das Allrounder-Haus im beliebten Dreifaltigkeitsviertel von Amberg



ca. 141,7 m² Wohnfläche



6 Zimmer



4 Schlafzimmer



2 Badezimmer

Gesamtpreis inkl.
Stellplatz/Stellplätze

329.800 €
zzgl. 2,38 % Käuferprovision (inkl. USt)

1. Zahlen, Daten, Fakten

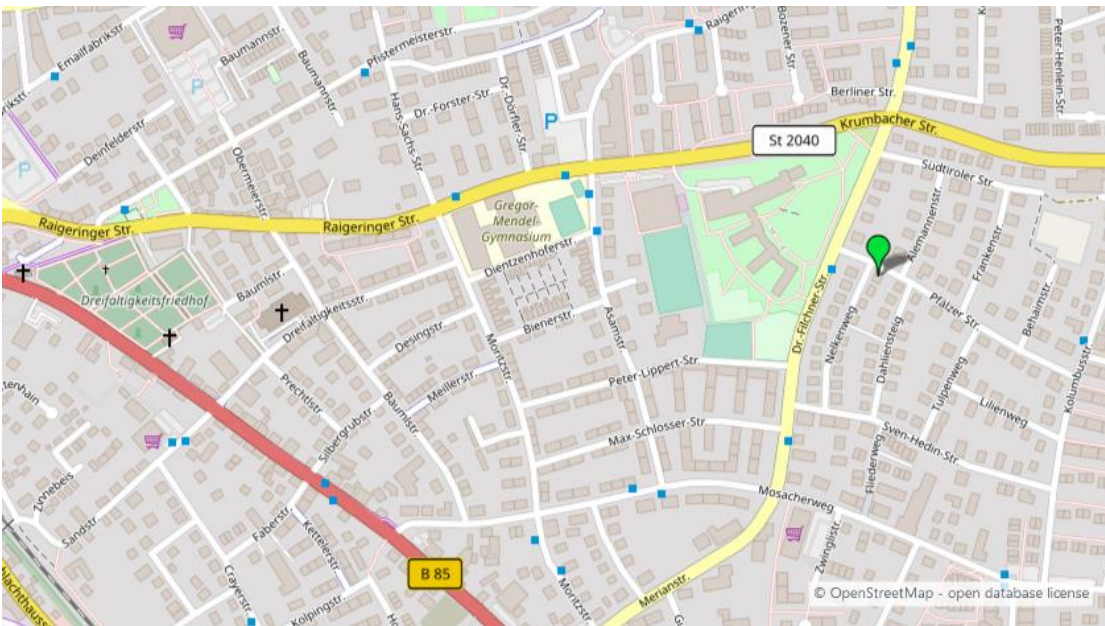
Objektnummer	A856	
Objektart	Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus	
Anschrift	Pfälzerstraße 2, 92224 Amberg	
Flächen	ca. 141,7 m ² Wohnfläche, Nutzfläche ca. 74,5 m ² , Grundstück ca. 428 m ²	
Baujahr	1965	
Heizung	Gas Energieausweis: Energieträger: Gas Endenergiebedarf 267,40 kWh/(m ² a) Effizienzklasse H	
Bezugstermin	bezugsfrei	
		314.900 €
	Stellplatz	14.900 €
Kaufpreis		
	Gesamtpreis	329.800 €
		(zzgl. 2,38 % Käuferprovision inkl. USt.)

Hinweis: Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, also Kaufvertrag, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

Highlights

- beliebte Lage im Dreifaltigkeitsviertel
- Nutzung als Ein- oder Mehrfamilienhaus
- renoviertes Obergeschoss
- 428 m² Grundstück
- Terrasse/ Balkon auf beiden Etagen
- Garage mit angrenzendem Geräteraum

2. Lagebeschreibung



Die Stadt Amberg ist mit ihren knapp 45.000 Einwohner ein zentraler Bestandteil der Oberpfalz. Nicht nur das zunehmende Studienangebot der ansässigen Ostbayerischen Hochschule zieht junge Menschen in die kreisfreie Stadt. Auch die Nähe zu den bedeutenden Bayerischen Städten Regensburg, Nürnberg und Erlangen lässt nachkommende Generationen vor Ort sesshaft bleiben und Amberg zu einer attraktiven Stadt in der Mitte Bayerns werden.

Unmittelbar zum Amberger Ei, der historischen Altstadt, befindet sich das Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in einer ruhigen Seitenstraße. In 650 m Entfernung lassen sich unkompliziert zu Fuß zahlreiche Möglichkeiten zum Schlendern, Schlemmen und Schoppen in den mittelalterlichen Gässchen erreichen - inmitten der beeindruckenden Amberger Bauwerken ein toller Ausgleich zum Arbeitsalltag oder Studium! Sportliche Alternativen bieten dabei die nahe Minigolf Anlage oder die Angebote der verschiedenen Vereine in der Trimax Sporthalle. Für alle, die mehr Herausforderung suchen: Ein Tagesausflug mit dem Rad durchs Vilstal ins 36 km entfernte Kallmünz ist ein beliebtes Ausflugsziel in Richtung Regensburg.

Das Mehrfamilienhaus liegt in optimaler Lage zur täglichen Nahversorgung. Zu Fuß nur eine Minute entfernt ist ein Lebensmitteleinzelhandel. Eine weitere Einkaufsmöglichkeiten mit Poststation befindet sich 3 Autofahrminuten weg, genauso wie ein Drogeriemarkt und ein Garten- und Baucenter. Mit der größte Vorteil der Lage des Hauses liegt allerdings in seiner Nähe zur aufstrebenden Ostbayerisch Technischen Hochschule Amberg-Weiden. Der grüne Campus ist mit dem Rad in 2 Minuten zu erreichen und bietet somit den beliebten Komfort für Studenten, die Mittagspause zuhause verbringen zu können. Amberg ist mittels verschiedener Zugverbindungen gut angebunden; der Bahnhof ist von dem Mehrfamilienhaus 1,5 km weit weg. Die Autobahnen A6 Richtung Heilbronn und A93 Richtung Regensburg sind jeweils über Schnellstraßen in kurzer Zeit zu erreichen.



ca. 900 m



ca. 1,4 km



ca. 8 km



ca. 1,3 km



ca. 1,5 km



ca. 2 km



ca. 190 m



ca. 550 m

3. Objektbeschreibung

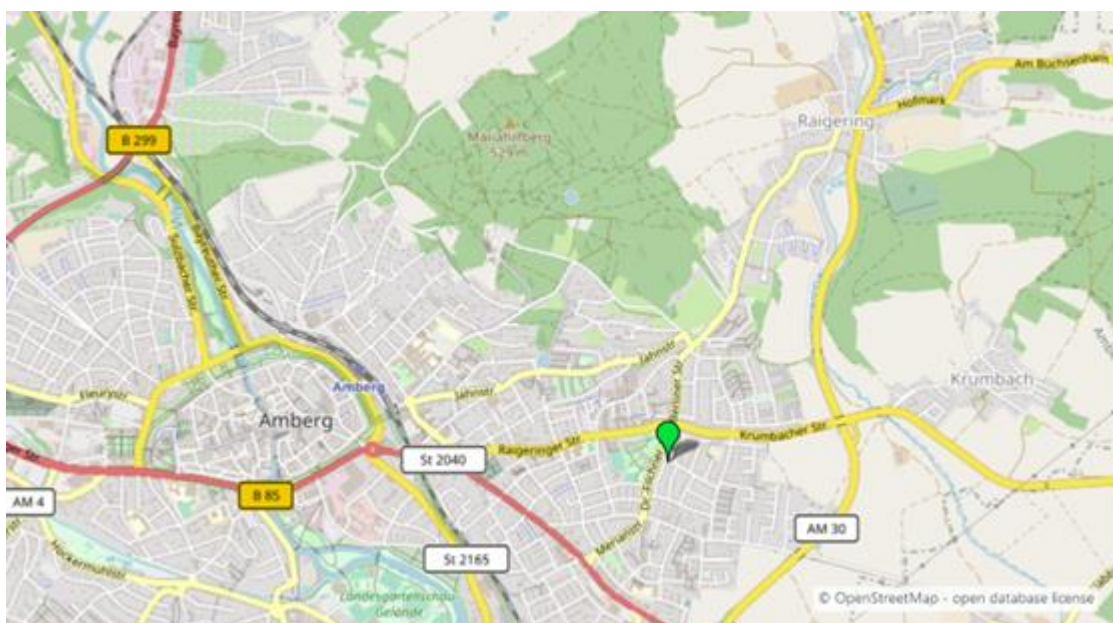
Das bezugsfreie Haus aus dem Jahr 1965 liegt in dem Dreifaltigkeitsviertel von Amberg, das sich vor allem durch seine fußläufige Nähe zu diversen Schulen, dem Kindergarten sowie dem Stadtzentrum auszeichnet. Platziert auf einem schön angelegten 428 m² großen Grundstück liegt das Haus in einer familiär geprägten Siedlung.

Wie der Bezeichnung als "Allrounder-Haus" bereits entnommen werden kann, bietet das Haus mehrfache Nutzungsoptionen. Zum einen kann es als klassisches Einfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 142 m² genutzt werden. Alternativ hierzu ist durch das abgetrennte Treppenhaus die Nutzung als Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten optional. Beide Wohneinheiten würden dabei jeweils eine 3-Zimmer Wohnung darstellen.

Der Grundriss des Erdgeschosses ist durch die Anordnung der Räume abgehend von der zentralen Diele gut durchdacht. Die Küche auf dieser Ebene verfügt nicht nur über eine zusätzliche Speisekammer, sondern auch über eine im Preis inkludierte Einbauküche sowie den Zugang zu einer überdachten, eingewachsenen Pergola mit ca. 8 m² Sitzfläche; hier lassen sich wunderbar gemütliche Sommerabende mit Freunden verbringen. Das Wohnzimmer bietet dank der großen Fensterfront einen beruhigenden Blick in den zugehörigen Garten. Auch die beiden Schlafzimmer mit ca. 12 m² und 18 m² sind betonenswert gut belichtet. Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über Tageslicht und eine Badewanne. Insgesamt befindet sich das Erdgeschoss in einem bewohnbaren, allerdings modernisierungsbedürftigen Zustand.

Im Obergeschoss des Hauses findet sich ebenfalls alles für eine eigene Wohneinheit. Notwendige wieder. Grundlegender Unterschied ist jedoch, dass auf dieser Etage bereits zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt wurden. Das Tageslichtbad wurde im Zuge dessen im Jahr 2012 mit einem Fliesen Boden in warmer Terracotta-Farbe sowie mit einer bodengleichen, verglasten Duschkabine ausgestattet. Daran angrenzend liegt das großzügige Schlafzimmer, welche ca. 14,5 m² groß ist und mit einem grauen Teppichboden aufgewertet wurde. Das Büro mit ca. 7,9 m² wurde unterdessen mit einem PVC-Boden ausgestattet. Über die Diele lässt sich der Balkon mit ca. 4 m² betreten und von hier aus frische Luft genießen. Die Küche mit ca. 9,20 m² wirkt unter anderem durch ein großes Dachflächenfenster geräumig. Die Fensteranordnung im Wohnzimmer verleiht dem Raum einen besonderen Charme.

Das Haus ist vollständig unterkellert und mit 2-fach verglasten Fenstern ausgestattet. Außerdem ist eine Einzelgarage mit angrenzendem Werkraum vorhanden, welcher sich ideal für die Unterbringung der Mülltonnen oder kleiner Gartengeräte eignet. Zudem befindet sich hier der Aufgang zum Spitzboden der Garage. Über eine Außenkellertreppe kann das Untergeschoss, in welchem sich unter anderem eine Werkstatt befindet, direkt vom Vorhof des Hauses betreten werden. Geheizt wird das Haus über eine Gastherme aus dem Jahr 2007.



4. Flächenaufstellung

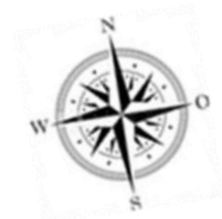
Erdgeschoss	ca. 78,6 m²
Diele	ca. 6,1 m ²
Küche	ca. 12,6 m ²
Speis	ca. 2,8 m ²
Wohnzimmer	ca. 16,8 m ²
Terrasse (1/3)	ca. 4,0 m ²
Kinderzimmer	ca. 12,3 m ²
Schlafzimmer	ca. 18,2 m ²
Bad	ca. 5,8 m ²
1.Obergeschoss	ca. 63,1 m²
Diele	ca. 8,8 m ²
Küche	ca. 9,2 m ²
Wohnzimmer	ca. 15,6 m ²
Balkon (1/2)	ca. 2,0 m ²
Kinderzimmer	ca. 7,9 m ²
Schlafzimmer	ca. 14,5 m ²
Bad	ca. 5,1 m ²
Kellergeschoss	ca. 74,5 m²
Waschküche	ca. 18,2 m ²
Werkstatt	ca. 12,3 m ²
Heizraum	ca. 16,8 m ²
Kellerabstellraum	ca. 12,6 m ²
Lagerraum 1	ca. 5,8 m ²
Lagerraum 2	ca. 2,8 m ²
Diele	ca. 6,1 m ²
Gesamtfläche	ca. 216,2 m²

Renditeübersicht

	Wohnung EG, 79 m ²	Wohnung OG, 63 m ²
Mieteinnahmen (kalt) monatlich	7,34€/ m ² 580 €	7,86€/ m ² 495 €
Miete Stellplatz	40 €	nicht vorhanden
Gesamtmiete (kalt) jährlich	580 € x 12 = 6.960 € 40 x 12 = 480 € = 7.440€	495 € x 12 = 5.940 €
Nebenkostenansatz/ Monat	2,50 €/ m ² x 79 m ² = 197,50 €	2,50 €/ m ² x 63 m ² = 157,50 €
Cashflow (vor Steuer)		
Annahme	150.000 € Eigenkapital	13.380 € Jahres-Nettomiete gesamt
Kaufpreis	329.800 €	+ Kaufnebenkosten (inkl. Makler) 26.386 €
Gesamtinvestition	356.184 €	
Finanzierungssumme	206.184 €	
Konditionen	3,8 % Zins + 1,5 % Tilgung = 5,3 % = 0,053	
Annuität p.a.	206.184 € x 0,053 = 10.927 €	
Annuität monatlich	10.927 € / 12 = 910,58 €	
Einnahmen monatlich	13.380 € / 12 = 1.115 €	
Überschuss vor Steuer	1.115 € - 910,58 € = 204,42 €	
Brutto-Mietrendite	13.380 € / 356.184 € = 3,8 %	

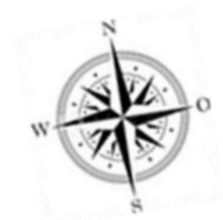
5. Grundrisse

a) Erdgeschoss



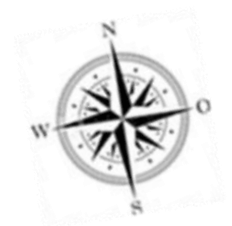
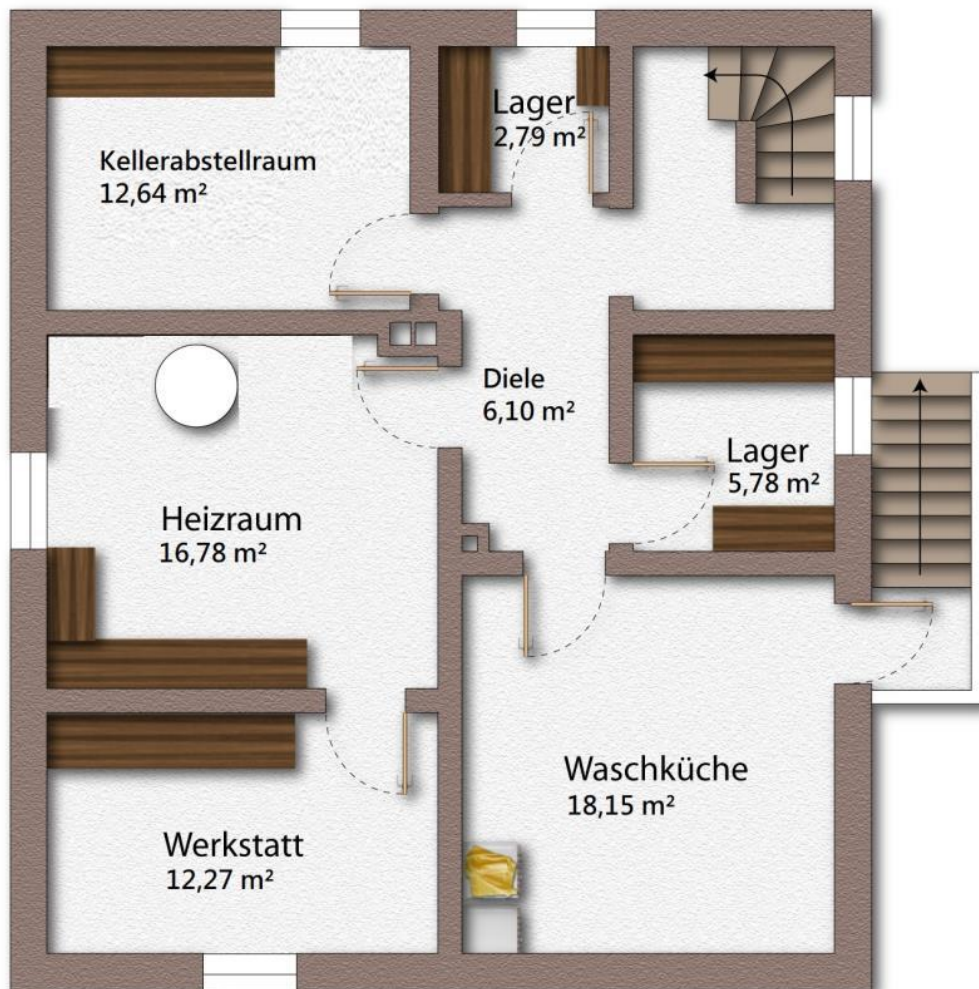
5. Grundrisse

b) 1.Obergeschoss

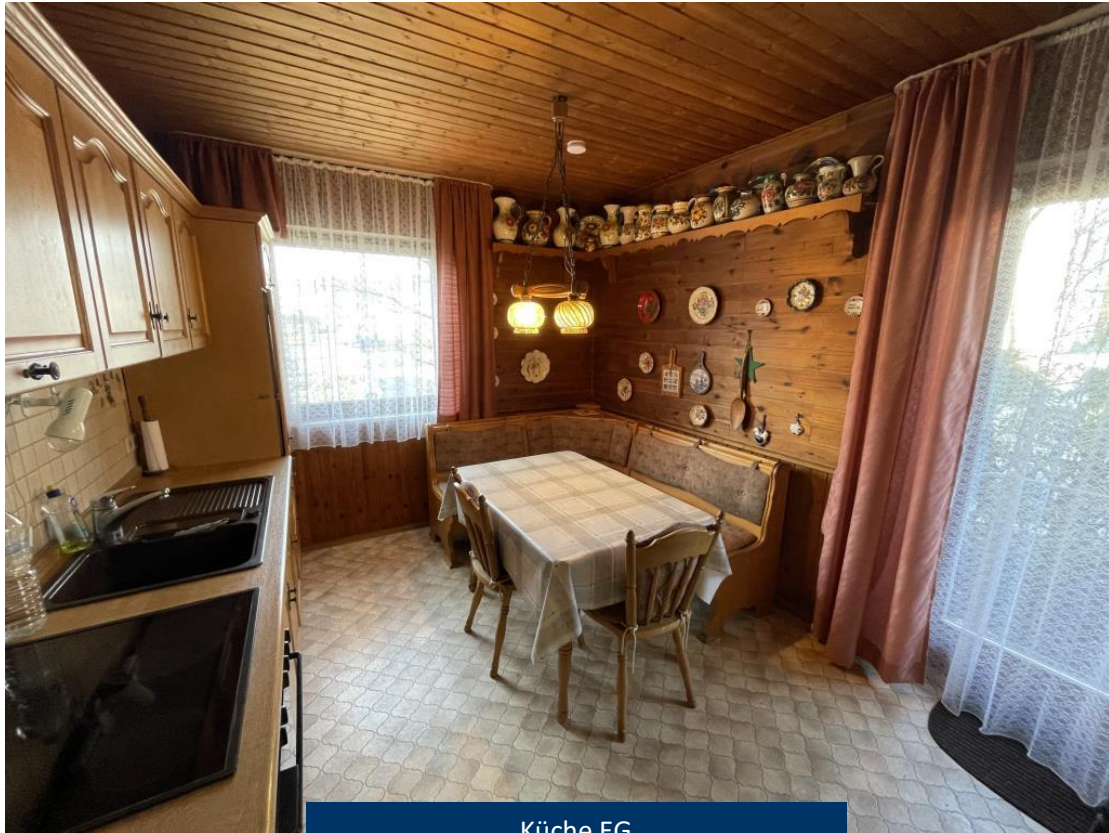


5. Grundrisse

c) Kellergeschoss



6. Objektfotos



Küche EG



Wohnzimmer EG



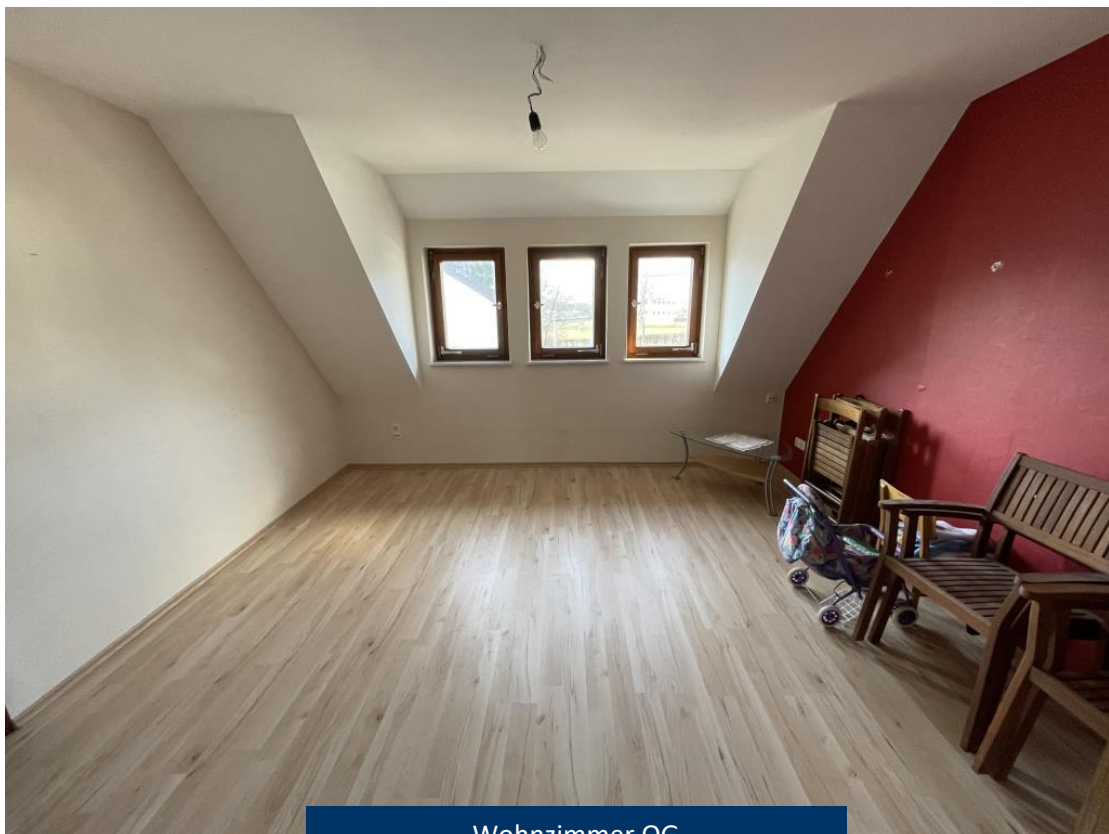
Schlafzimmer EG



Badezimmer OG



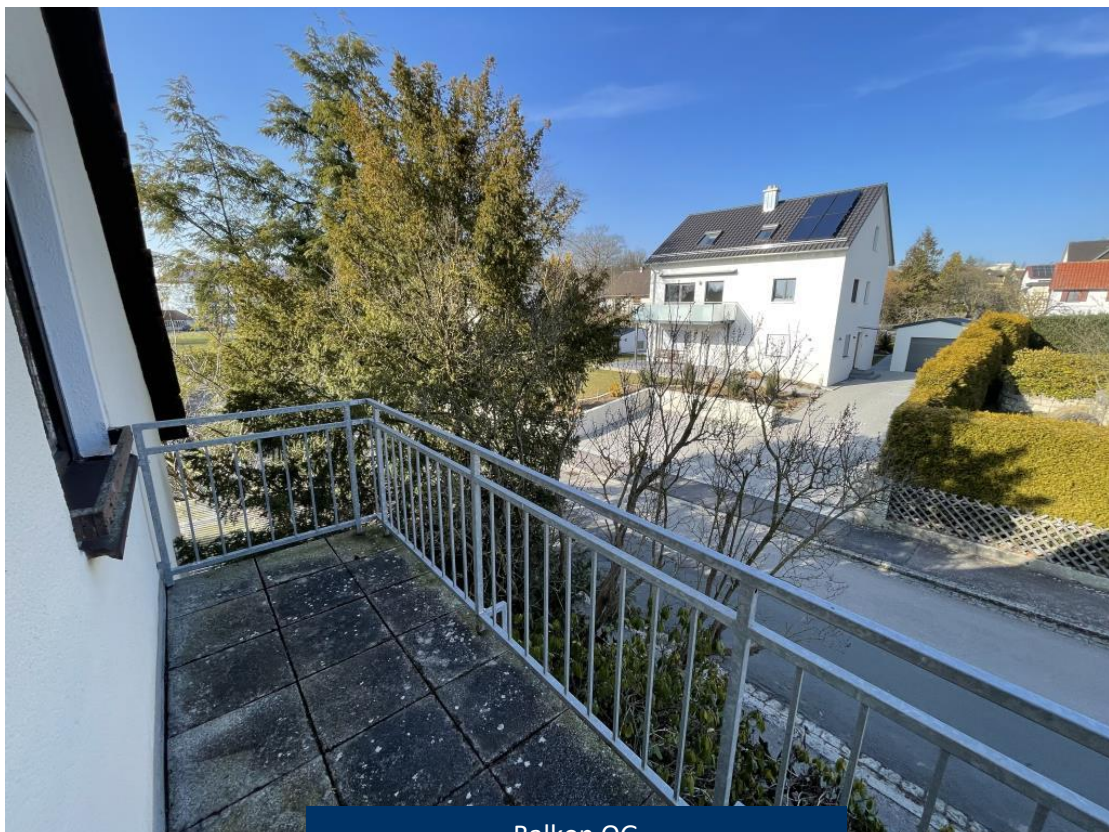
Schlafzimmer OG



Wohnzimmer OG



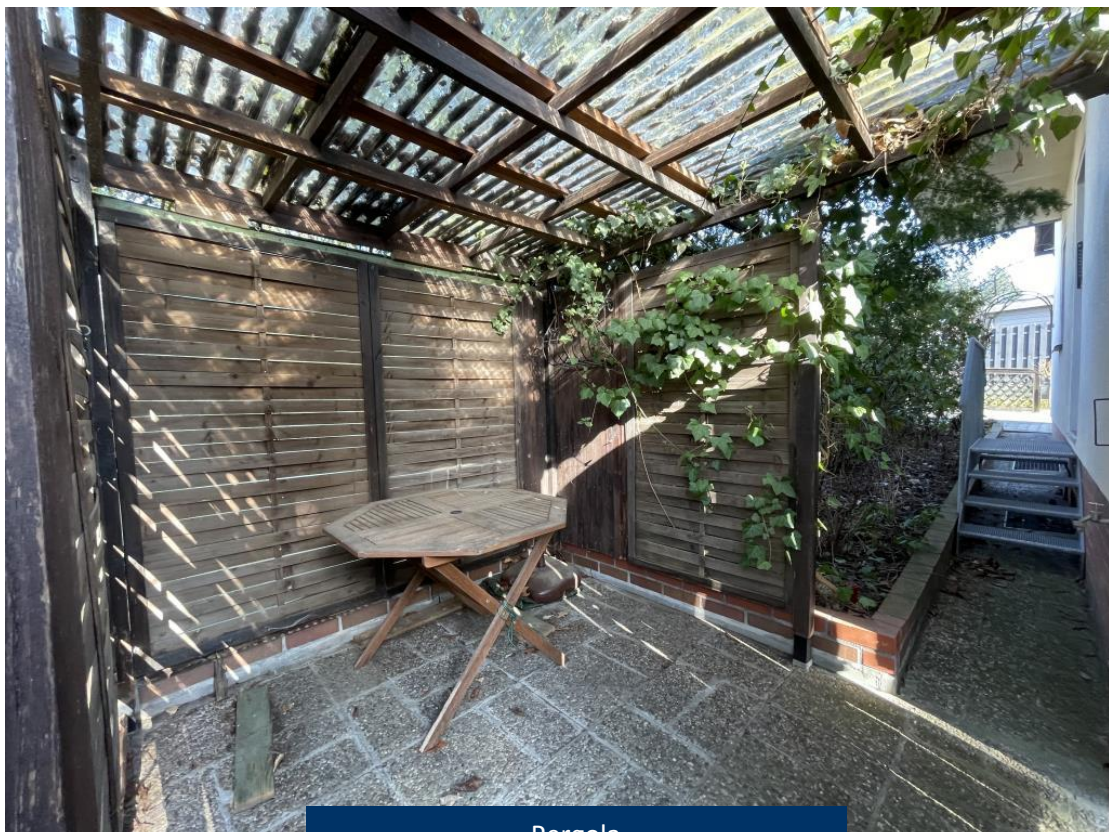
Küche OG



Balkon OG



Gartenansicht



Pergola

Kontakt / Ansprechpartner



Ihr Privatimmobilien-Team

Telefon: 0941 60407-0

Telefax: 0941 60407-77

E-Mail: vertrieb@immobilienzentrum.de

Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH

Thurmayerstraße 4
93049 Regensburg

E-Mail: vertrieb@immobilienzentrum.de
Internet: www.immobilienzentrum.de

Registergericht: AG Regensburg HRB 9956
Geschäftsführung: Ulrich Berger, Alexander Dietlmeier, Simon Denker
Prokura: Ingo Sauer, Antje Weis

Amtsgericht Regensburg, HRB 14901, Steuernummer 244/115/91499, USt-Ident.-Nr. DE301492145
Umsatzsteuerlicher Organträger: Silberberg Holding GmbH, Steuernummer 244/115/91456
Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333
München
Umsatzsteuerlicher Organträger: Silberberg Holding GmbH, Steuernummer 244/115/91456
Unsere Informationspflichten gem. Art. 13 und 14 DS-GVO finden Sie unter
<https://www.immobilienzentrum.de/informationspflicht/>

Provision

Der Käufer entrichtet an die Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH eine Provision in Höhe von 2,38 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. der jeweiligen geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19,00 %). Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

Hinweise

Das Exposé wurde auf der Grundlage der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH zugänglichen Informationen sowie den Angaben der/des Eigentümer/s oder des/der Bevollmächtigten erstellt, und wird den potentiellen Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung der Beteiligung eventuell erforderlichen Nachforschungen selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung der fachkundigen juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden sowie dem Vorbehalt, dass sich bezüglich der Angaben Änderungen ergeben können.

Die Angaben sowie das Angebot selbst sind freibleibend. Sämtliche Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Bei allen Zahlenangaben handelt es sich um „Circa-Werte“. Obwohl die vorliegenden Informationen mit äußerster Sorgfalt zusammengestellt worden sind, kann die Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH keine Haftung übernehmen. Alle hierin enthaltenen Informationen sind – soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind – vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH gestattet. Änderungen und Zwischenveräußerung bleiben vorbehalten.