

Lust auf Wohnen

EXPOSÉ MAGAZIN

Sulzbach-Rosenberg

Einfamilienhaus für Gartenfreunde

1136m² Grundstück

124m² Wohnfläche

36m² Hobbyraum

**Warmdach, Fernwärme,
Kachelofen**

Sonniger Garten

**Hochwertige Ausstattung,
Veranda, Doppelcarport**





Oase mitten in der Herzogstadt





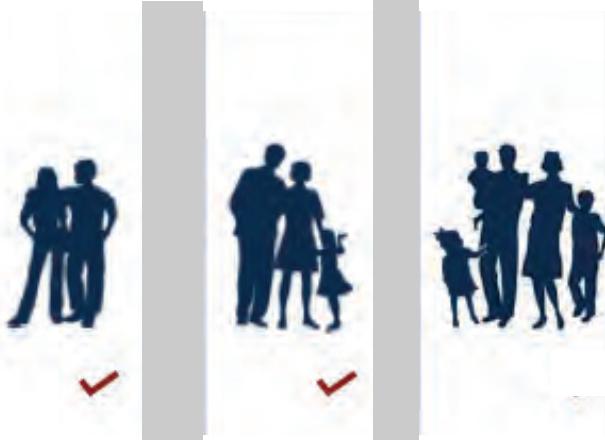
Küche inklusive



Kachelofen inklusive

Facts

Immobilie	Einfamilienhaus
Ort	Sulzbach-Rosenberg
Baujahr	2002
Etagen	zwei
Einzug	nach Vereinbarung
Größe	124m ² + Hobby 36m ²
Garten	1136m ² , Gartenteich, Gartenhaus Bodenrichtwert: 85€/m ²
Extras	Einbauküche inklusive Parkett Großes Gartenhaus Hauswasserwerk Regenwasserzisterne
Bauart	Massivbau, Sichtdachstuhl Warmdach
Nachbarschaft	Wohnbebauung
Parken	Doppel-Carport
Energie	Fernwärme, Kachelofen
Verkehr	Amberg 10min, A6 10min
Provision	provisionsfrei
K&K Immobilienmarketing	Sonja und Stephan Kopf 09662 - 421611

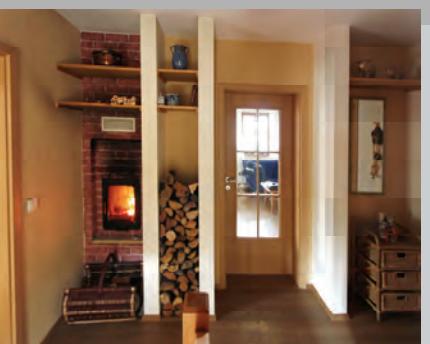


Zielgruppe



Ausstattung

- + Parkett in allen Wohnräumen
- + Rollos an allen Fenstern
- + Holzfenster mit Sprossen
- + Kachelofen
- + Einbauküche mit allen Geräten
- + Gäste WC
- + Bad mit Wanne und Dusche
- + Überdachte Veranda
- + Sichtdachstuhl
- + Aufdachdämmung
- + Fernwärme
- + Hauswasserwerk
- + Keller gefliest
- + Hobbyraum
- + Gepflegter, schön angelegter Garten
- + Gartenhaus
- + Gartenteich
- + Doppel-Carport mit Abstellraum



Das Haus

„Lust auf Wohnen“

ist hier Programm. Wer möchte nicht die Annehmlichkeiten eines Einfamilienhauses, in der Stadt genießen?

Ein Haus zum Wohlfühlen für die ganze Familie, ob Single oder mit Kind, dieses Haus wird allen gerecht.

Schon beim Betreten des Hauses vermittelt der Wohnbereich und der Treppenaufgang ein Gefühl von Gemütlichkeit. Licht fällt durch die Fenster in den offenen Wohnbereich und schafft eine großzügige Atmosphäre. Ein Kachelofen sorgt im Wohnzimmer für mollige Wärme.

Der Essbereich ist vom Wohnzimmer durch den Kachelofen getrennt. Ein großer Esstisch lädt zu geselliger Runde ein.

Die Küche lässt keine Wünsche offen. Der Herd ist ergonomisch, höhenge recht eingebaut. Auch an einen praktischen Abstellraum wurde gedacht.



Gemütliche Wohnatmosphäre



Das Haus

Das Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist der Ruhe und Erholung vorbehalten.

Die Treppe ist zum gesamten Stil des Hauses passend in hellem massiven Holz ausgeführt.

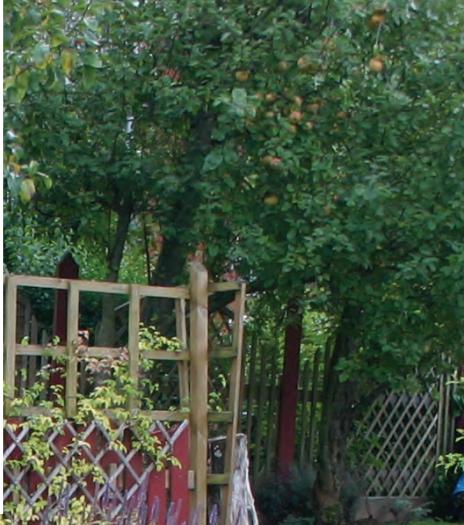
Das Bad ist mit Dusche, Wanne, Waschtisch und WC ausgestattet. Die Armaturen sind verchromt und unter Putz eingebaut. Zusätzlich zur Raumheizung wird der Fußboden durch eine Fußboden temperierung beheizt.

Die drei Schlafzimmer haben, wie alle anderen Wohnräume, Parkettfußböden.

Die Decken werden von der Optik des Dachstuhls dominiert. Die Konstruktion ist in hoher Qualität mit gehobeltem Vollkonstruktionsholz ausgeführt. Der Dachboden ist über eine Einschubtreppe zu erreichen, er bietet weiteren Stauraum für „Dies und Das“.



Der Garten



- + **Gesamt Fläche 1136m²**
- + **Gartenhaus mit Terrasse**
- + **Gartenteich mit Terrasse**
- + **Gepflasterte Gartenwege**



Wissenswertes

Lage und Verkehr



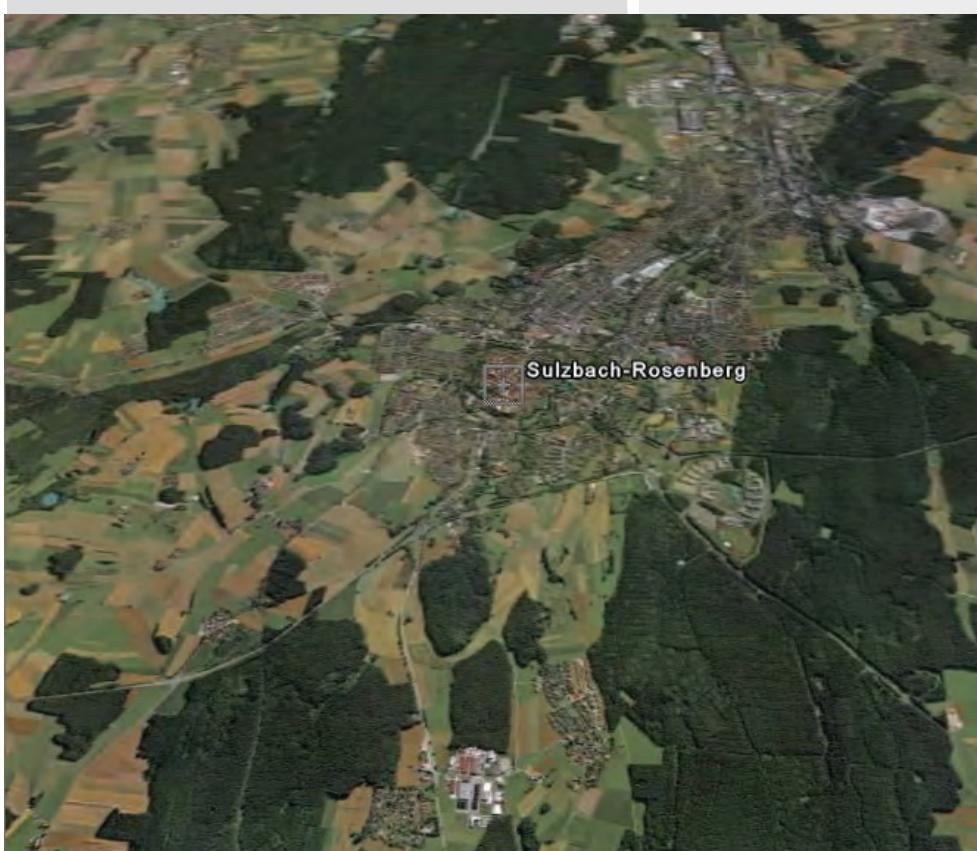
Sulzbach-Rosenberg im Überblick

Sulzbach-Rosenberg liegt am Ostrand der Fränkischen Alb im Oberpfälzer Jura. Das historische Stadtzentrum Sulzbachs, mit der größten Schlossanlage Nordostbayerns, liegt erhöht auf einem Felsen. Unterhalb der Stadt fließt der Rosenbach, der vor Amberg in die Vils mündet. Das Stadtgebiet erstreckt sich in West-Ost-Richtung; im Westen die Stadtmitte, der Stadtteil Sulzbach, im Osten der Stadtteil Rosenberg.

Sulzbach-Rosenberg verfügt über eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur. Die Stadt liegt an der A6 Nürnberg - Prag, hier kreuzen sich auch die Bundesstraßen B14 und B85. Der Bahnanschluss liegt an der Strecke Nürnberg - Furth im Wald und verbindet die Metropolregion Nürnberg im 30 Minutenakt mit der Stadt.

Mit der Gebietsreform wurden nahezu alle Verwaltungseinrichtungen in die kreisfreie Nachbarstadt Amberg verlegt. 1990 wurde auch die VII. Bereitschaftspolizeiabteilung, ein reiner Ausbildungsstandort für die Bayerische Polizei, eröffnet. Diese Bereitschaftspolizeiabteilung hat eine Außenstelle in Nabburg und ist die größte Abteilung in Bayern. Auf dem Gelände der Bereitschaftspolizei in Sulzbach-Rosenberg befindet sich zudem auch ein zweiter Standort der Fachhochschule für Öffentliche Verwaltung und Rechtspflege – Fachbereich Polizei – neben Fürstenfeldbruck. In dieser „Schule der Kommissare“ werden die zukünftigen Beamten des gehobenen Polizeivollzugsdienstes für den nordbayerischen Raum, sowie Jungkommissare ausgebildet.

Die Stadt verfügt über mehrere Kindergärten, zwei Grundschulen, zwei Hauptschulen, eine Realschule und ein Gymnasium, auch mehrere Berufs- und Fachschulen der verschiedensten Ausbildungsbereiche sind hier angesiedelt.



Das St. Anna Krankenhaus verfügt über 225 Betten; Fachabteilung für Chirurgie, Innere, Geburtshilfe und Gynäkologie, HNO, Anästhesie. Des Weiteren haben sich in der Stadt 11 Allgemeinärzte, 13 Zahnärzte, 26 Fachärzte aus 12 Fachrichtungen und 7 Apotheken niedergelassen. Darüber hinaus gibt es viele soziale Einrichtungen wie Senioren und Pflegeheime.

Die Wirtschaft der Stadt wird durch Handwerk und Handel geprägt. Nach dem Niedergang der Maxhütte und des Bergbaus haben sich jedoch neue mittelständische Betriebe angesiedelt. Sulzbach-Rosenberg verfügt über viele Einzelhandelsbetriebe mit guten Einkaufsmöglichkeiten.

Die Lage im Oberpfälzer Jura lassen auch Freizeit und Erholung nicht zu kurz kommen. In der Stadt werden viele Sportarten von Vereinen angeboten. Das beheizte Waldbad ist ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Im Umland kann man vielen Outdoor Sportarten wie Mountainbiking, Klettern, Langlauf, Wanderreiten oder Wandern nachgehen.



Essen



Wohnen

Grundriss Erdgeschoss

Zimmeraufteilung nach m² Wohnfläche

Wohnen / Essen	34,50 m²
Küche	11,03 m²
Windfang	5,72 m²
Abst.	2,68 m²
Diele	5,85 m²
Gäste-WC	2,36 m²
Veranda (Nutzfl.)	14,31 m²





Bad



Treppe

Grundriss Dachgeschoss

Zimmeraufteilung nach Wohnfläche/Nutzfläche

Schlafen	15,92 / 19,56 m ²
Kind 1	11,93 / 14,74 m ²
Kind 2	14,66 / 15,43 m ²
Bad	8,74 / 10,68 m ²
Diele	3,74 / 3,87 m ²





Heizung



Hobby

Grundriss Kellergeschoss

Zimmeraufteilung nach m² Nutzfläche

Hausarbeit	11,17 m ²
Anschlr./Technik	15,86 m ²
Hobby	35,70 m ²
Flur	8,93 m ²

