



92245 Kümmersbruck

Frischlucht pur: 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon – barrierefrei & modern!



258.900 €

Kaufpreis

54,36 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

 **Pekona Immobilien**
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Christian Regler

Tel.: 015168401213

c.regler@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54,36 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	258.900 €
Aussen-Courtage	Provisionsfrei

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.01.2035
Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	16.00
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Solar ✓

Luft-Wärmepumpe ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Wohnungshighlights:

- + Großzügiger Balkon oder Terrasse – je nach Lage, vielfach in Süd- oder Westausrichtung
- + Barrierefreiheit & Komfort auch im Alter: Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss, schwellenfreie Grundrisse, breite Türen und Flure
- + Tageslichtbad mit bodengleicher Walk-In-Dusche, Waschtisch, WC, Waschmaschinenanschluss und Platz für Trockner
- + Angenehme Fußbodenheizung in allen Räumen – individuell steuerbar
- + Hochwertige Vinylböden oder Parkett in Eiche-Optik für ein warmes Wohngefühl
- + Großformatige, moderne Fliesen im Bad
- + Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- + Elektrische Rollläden für mehr Komfort
- + Großzügige Deckenhöhe von ca. 2,60 m – für ein offenes, angenehmes Raumklima
- + TV- und LAN-Anschluss in allen Wohn- und Schlafräumen
- + Farbige Videogegensprechanlage
- + Eigenes Kellerabteil
- + große Tiefgaragenstellplätze

Gebäude- & Wohnensemble:

- + Personenaufzug vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss – barrierefrei in jeder Etage
- + Schwellenlose Zugänge – komfortabel auch im Alter
- + Fahrradabstellraum
- + KfW-40-Standard in FUCHS.Hybridbauweise mit QNG-Zertifizierung
- + Hochgedämmte Gebäudehülle und bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- + Fußbodenheizung in allen Einheiten
- + Umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe & Photovoltaik – extrem energieeffizient
- + Ruhige, begrünte Außenanlage mit eigenem Spielplatz
- + Highspeed-Internet verfügbar

Energieeffizient & förderfähig:

Niedrigenergiebauweise nach KfW-Effizienzhaus 40-Standard (Effizienzklasse A). Profitieren Sie zusätzlich vom steuerlichen AfA-Turbo: 10 % Sonderabschreibung jährlich auf die Herstellungskosten gemäß §7b EStG – ideal für Kapitalanleger!



Beschreibung

Ihr neues Zuhause im STADTGARTEN AMBERG – modern. nachhaltig. wertvoll.

Willkommen im Stadtgarten Amberg in Kümmersbruck – wo urbanes Leben auf grüne Ruhe trifft. In direkter Nähe zur Amberger Innenstadt entstehen 14 exklusive Eigentumswohnungen mit traumhafter Ausstattung, ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Wohnen mit Stil und Weitblick:

Ob 2- bis 4-Zimmer-Wohnung oder exklusives Penthaus – jede Einheit bietet großzügige Grundrisse, ca. 2,60 m Raumhöhe, lichtdurchflutete Räume und durchdachte Details. Balkone, Terrassen oder private Gärten schaffen Lebensqualität drinnen wie draußen.

Ihr neues Zuhause oder Ihre Kapitalanlage im Überblick

- + Hochwertiger Boden: Echtholzparkett oder elegantes Vinyl
- + Energieeffizient: KfW-40-Standard für niedrigen Energieverbrauch
- + Barrierefreiheit & Komfort auch im Alter: Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss, schwellenfreie Grundrisse, breite Türen und Flure
- + Fußbodenheizung für behagliches Wohnklima
- + Privatgärten (EG) & sehr großzügige Balkone
- + Bodentiefe Fenster & elektrische Rollläden
- + Private Kellerräume und moderne großzügige Tiefgarage

Nachhaltig. Energieeffizient. Zukunftssicher.

Die innovative FUCHS.Hybridbauweise kombiniert Holz und Beton für ein gesundes Raumklima, optimalen Schallschutz und höchste Energieeffizienz (KfW-40). Photovoltaik, Luft-Wasser-Wärmepumpe und durchdämmte Thermohülle senken Ihre Nebenkosten spürbar.

AfA-Turbo: 10 % jährlich abschreiben!

Profitieren Sie als Kapitalanleger vom Steuervorteil nach § 7b EStG – mit der Sonder-AfA lassen sich 10 % der Herstellungskosten jährlich abschreiben. So wird Wohnen zur lohnenden Investition.

Beste Lage – beste Aussichten:

Direkt vor der Haustür: Supermärkte, Ärzte, Schulen, Freizeitangebote und Arbeitgeber wie Siemens oder Grammer. Perfekte Anbindung an die A6, Bahnhof Amberg und den Flughafen Nürnberg.

Jetzt investieren oder einziehen – und dauerhaft profitieren!

Lage

Das Tor zur Welt ist Amberg bis heute geblieben

Mit drei eigenen Anschlussstellen an der BAB A6 Nürnberg — Prag, moderner Infrastruktur, eigenem Bahnhof sowie bester Anbindung zum Airport Nürnberg. Durch modern ausgebaute Bundesstraßen (B 85 und B 299 / B 14, die „Goldene Straße“) ist Amberg aus allen Richtungen komfortabel erreichbar.

Schwandorf 20 km
Regensburg 60 km
Nürnberg 77 km

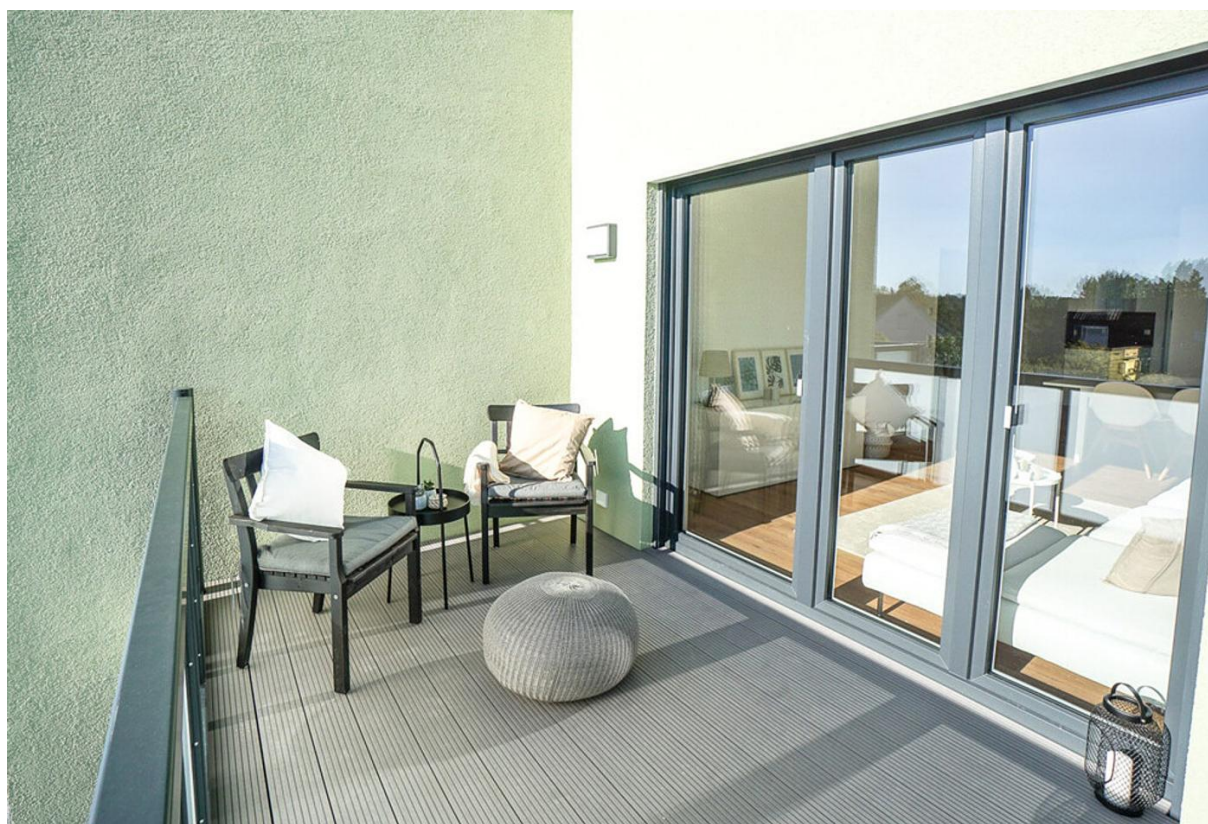


Der Freizeitwert:

Direkt an der Grenze zwischen Stadt (Amberg) und Land (Kümmersbruck, Vilstal), nahe am Fluss lockt zunächst ein üppiges Angebot ins Grüne. Wer sich einfach gern bewegt oder wer größere sportliche Ambitionen verfolgt, findet eine erstaunliche Auswahl auf kleinem Raum.

Sonstige Angaben

- + KfW40 + QNG Bauweise
- + Barrierefrei fürs Wohnen im Alter
- + günstiger KfW-Kredit / Zins
- + 10 % AfA in den ersten Jahren
- + niedrige Energiekosten
- + Vermietungsservice





Wohnung Nr. 11 3. Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

Wohnen / Essen	22,63 m²
Schlafen	14,16 m²
Bad	7,42 m²
Flur	5,53 m²
Terrasse / Balkon	9,24 m² / 2 = 4,62 m²
Gesamt	54,36 m²

