



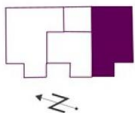
## 92245 Kümmersbruck

# 3-Zimmer-Wohntraum mit XXL-Balkon – barrierefrei & hochwertig für jedes Alter!

### Wohnung Nr. 4 1. Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Wohnen / Essen.....    | 30,64 m²              |
| Schlafen.....          | 13,34 m²              |
| Kind.....              | 12,95 m²              |
| Bad.....               | 7,70 m²               |
| Küche.....             | 6,61 m²               |
| WC / WM.....           | 4,73 m²               |
| Flur.....              | 3,57 m²               |
| Terrasse / Balkon..... | 9,24 m² / 2 = 4,62 m² |
| <b>Gesamt .....</b>    | <b>84,16 m²</b>       |



**373.900 €**

Kaufpreis

**84,16 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

**Ihr Ansprechpartner**

**Pekona Immobilien GmbH**

Christian Regler

Tel.: 015168401213

[c.regler@pekona.de](mailto:c.regler@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 84,16 m² |
| Zimmer              | 3        |
| Schlafzimmer        | 2        |
| Badezimmer          | 1        |
| separate WCs        | 1        |
| Balkone / Terrassen | 1        |
| Stellplätze         | 2        |

### Zustand

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 2026      |
| Verkaufstatus | offen     |
| Zustand       | Erstbezug |

### Preise & Kosten

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Kaufpreis       | 373.900 €      |
| Aussen-Courtage | Provisionsfrei |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Baujahr (Haus)       | 2026        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| 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. 4 1. Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung  
mit Balkon

|                         |                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------|
| Wohnen / Essen .....    | 30,64 m <sup>2</sup>                          |
| Schlafen .....          | 13,34 m <sup>2</sup>                          |
| Kind .....              | 12,95 m <sup>2</sup>                          |
| Bad .....               | 7,70 m <sup>2</sup>                           |
| Küche .....             | 6,61 m <sup>2</sup>                           |
| WC / WM .....           | 4,73 m <sup>2</sup>                           |
| Flur .....              | 3,57 m <sup>2</sup>                           |
| Terrasse / Balkon ..... | 9,24 m <sup>2</sup> / 2 = 4,62 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamt .....</b>     | <b>84,16 m<sup>2</sup></b>                    |

