

Renovieren und Einziehen - 3-Zimmer-Wohnung in Amberg - einfach gut und günstig !!



Holtz

Objekt: VE 90153-1 WE 02 | Dr. Martin-Luther-Straße 1 | 92224 Amberg

Straße	Dr. Martin-Luther-Straße
Hausnummer	1
PLZ	92224
Ort	Amberg
Geschosslage	EG links
Wohnungsnummer	02
Wohnfläche	ca. 65 m ²
Anzahl Zimmer	3

Anzahl Badezimmer	1
Mietbeginn	01.06.2021
Hausgeld	200,00 €
Kaufpreis	160.500,00 €
Stellplatzkaufpreis	4.000,00 €
Gesamtkaufpreis	164.500,00 €
Provisionsfrei	Ja

Daten

ImmoNr	VE 90153-1 WE 02
Straße	Dr. Martin-Luther-Straße
Hausnummer	1
PLZ	92224
Ort	Amberg
Geschosslage	EG links
Wohnungsnummer	02
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz à 4.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Dist. Kindergarten (km)	0,1 km
Dist. Grundschule (km)	0,5 km
Dist. Realschule (km)	0,5 km
Dist. Gymnasium (km)	0,5 km
Dist. Autobahn (km)	13 km
Dist. Zentrum (km)	3 km
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Vermarktungsart	Kauf
Haustiere	nach Vereinbarung
Baujahr	1958
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	147 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	16.12.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1958
wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Das MFH Dr. Martin-Luther-Straße 1-3 (Parzelle 2040/1 - Größe 1.372 qm) wurde in den Jahren 1958 bis 1962 als Bestandteil eines Gebäudensembles mit insgesamt sieben Gebäuden auf einem weitläufigen Grundstück mit altem Baumbestand errichtet.

Die gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) des gepflegten Gebäudes mit zwei Hauseingängen mit je 6 Wohneinheiten.

Die helle und sonnige Wohnung bietet auf ca. 65 qm Wohnfläche eine Eingangsdiele mit Platz für die Garderobe und einer kleinen, aber sehr praktischen Abstellkammer, ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum überdachten Balkon, zwei weitere Zimmer unterschiedlicher Größe, beide gut zu möblieren, ein Badezimmer mit Fenster und eine funktionale Küche, in der auch ein kleiner Frühstückstisch untergebracht werden kann.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil im Untergeschoss und auf Wunsch gegen Aufpreis von 4.000,00 € ein PKW-Stellplatz im Freien unmittelbar vor dem Gebäude.

Die Wohnung ist bereits geräumt. Sie kann vom Erwerber zeitnah renoviert und selbst bezogen oder neu vermietet werden.

Das Angebot erfolgt im Auftrag der SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH und ist für den Erwerber provisionsfrei.

Die Eigentümergesellschaft ist ein Unternehmen der Bietigheimer Wohnbau GmbH und der Kreissparkasse Ludwigsburg, also ein kommunales Wohnungsunternehmen und somit ein solider Vertragspartner für alle Kaufinteressenten.

Ausstattung und Zustand

Die Mehrfamilienhäuser wurden zwischen 1958 und 1962 in der damals üblichen Siedlungsarchitektur in massiver Bauweise mit drei Vollgeschossen und voll unterkellert errichtet.

Die Gebäude wurden - geschätzt in den späten 80er oder frühen 90er Jahren - nach den damals gültigen gesetzlichen Vorgaben modernisiert. Die Außenwände wurden mit einer vorgehängten Kunststofffassade mit dahinter liegender Dämmschicht versehen.

Es sind einfache Satteldächer mit einer Eindeckung aus Betondachpfannen vorhanden.
Es wurden seinerzeit isolierverglaste Holzfenster eingebaut.

Alle Gebäude werden über eine gemeinsame, mit Gas befeuerte Heizzentrale aus dem Jahre 2004 mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Die Innenausstattung der Wohnungen ist individuell abweichend und muss vom Erwerber nach eigenem Geschmack renoviert und modernisiert werden.

Die Bäder befinden sich überwiegend im Urzustand, sind also mit beigen oder hellgrünen, kleinteiligen Fliesen ausgestattet. Sie haben eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC.

Teilweise sind die Waschmaschinenanschlüsse im Badezimmer, überwiegend jedoch in der Küche, in einigen Hauseingängen auch im Keller.

Die Elektroinstallation ist 3-adrig und die Schaltkästen sind erneuert.

In den meisten Wohnungen sind die Bodenoberläge mieterseits schon einmal erneuert worden. Auf den überall vorhanden Holzdielenböden sind dann Laminat- oder PVC-Böden verlegt worden, in einigen wenigen Zimmer auch Parkettböden.

Wände und Decken sind überwiegend mit einem Glattstrich verputzt und gestrichen – bayrisch: geweißelt.

In den Gebäuden sind die üblichen Gemeinschaftsräume vorhanden (Wäschetrockenraum / Fahrradkeller etc). Soweit noch verfügbar kann ein PKW-Stellplatz im Freien dazu gekauft werden (KP 4.000,00 €).

Lage

Das Wohnquartier Dr. Martin-Luther-Straße 1-3 / Gustav-Adolf-Straße 2-12 / Merienstraße 13-15 und Philipp-Melanchton-Straße 1-11 befindet sich in einem beliebten Wohngebiet einfacher bis mittlerer Wohnlage seitlich der Regensburger Straße (Bundesstraße B 85) und nach Norden begrenzt von der Raigeringer Straße / Krumbacher Straße.

Das Wohnumfeld wird von mehrgeschossigen Wohnbauten aus den 60-er bis Ende der 80er Jahren mit der jeweils entsprechenden Architektur dominiert. Die Gebäude zeigen einen unterschiedlichen Erhaltungszustand. Es gibt umfassend modernisierte Liegenschaften ebenso wie Häuser im Urzustand. Insgesamt macht das Quartier einen geordneten und sauberen Eindruck.

Zwischen den Wohnzeilen und den Carré-Bebauungen finden sich einige teil- oder vollgewerblich genutzte Gebäude zur Nahversorgung (Bäcker, Metzger, Einzelhandel, Gastronomie im EG, Büros und Wohnungen in den höheren Etagen) und an den Rändern zu den stark frequentierten innerstädtischen Verkehrsadern auch rein gewerblich genutzte Liegenschaften (Einzelhandel, Werkstätten).

In direkter Nachbarschaft liegt die evangelische Erlöserkirche mit den damit verbundenen Einrichtungen (Kirchengebäude, Gemeindezentrum, Kindergarten, Spielplatz).

Im Quartier gibt es in fußläufiger Entfernung das Gemeindezentrum der katholischen Dreifaltigkeitsgemeinde, ebenfalls mit Kirche und Kindergarten, Sozialzentrum, Grund- und Mittelschule, sowie das Gregor-Mendel-Gymnasium. Außerdem sind diverse Sport- und Freizeiteinrichtungen vorhanden.

Die Stadtbuslinie 8 bindet das Wohngebiet in den städtischen ÖPNV ein. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Projekt (Ecke Philipp-Melanchton-Straße / Dr. Martin-Luther-Straße).



www.holtz-immobilien.de

Die Altstadt ist mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar (ca. Entfernung ca. 3,0 km), ebenso die Einkaufsmärkte in den Gewerbegebieten am Stadtrand.

Sonstige Angaben

Die Angaben in diesem Exposé dienen alleine dazu, dem Interessenten einen ersten Überblick über das Angebot zu geben und zu entscheiden, ob er sich weiter damit befassen möchte.

Sie erfolgen auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés vorliegenden Objektunterlagen. Sie sind daher sowohl hinsichtlich ihrer Vollständigkeit als auch hinsichtlich ihrer aktuellen Gültigkeit ohne jede Gewähr.

Korrekturen und Ergänzungen bleiben ausdrücklich vorbehalten, ebenso ein zwischenzeitlicher Verkauf.

Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind.

Objektfotos



VE_90153_DMLS_1-3_Straßenansicht_Bild_1



VE_90153_Straßenansicht_DMLS_1_Eingang



VE_90153_Hauseingang_DMLS_1



VE_90153_Zugang_DMLS_1-3



VE_90153_DMLS_1-3_Gartenansicht_Bild_2



VE_90153_DMLS_1-3_Gartenansicht_Bild_3



VE_90153_Blick_in_die_Gartananlage_Bild_1



VE_90153_Blick_in_die_Gartananlage_Bild_2



VE_90153_Blick_in_die_Gartananlage_Bild_3



VE_90153_Wohnumfeld_Bild_1

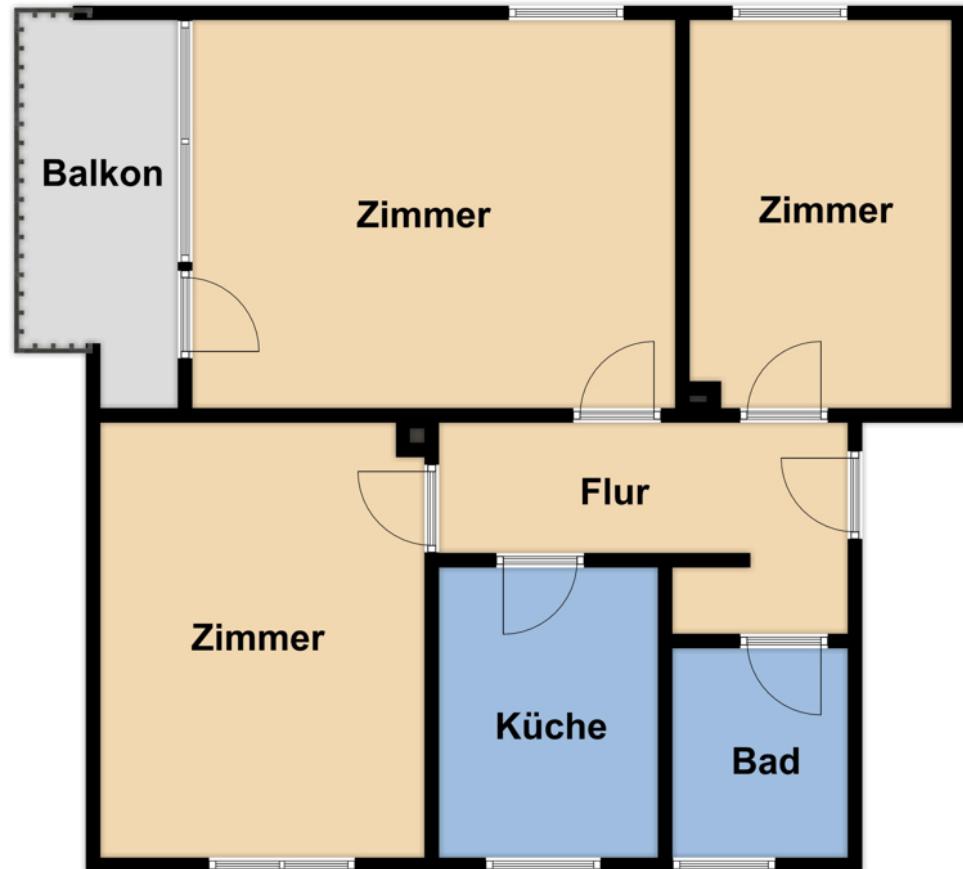


VE_90153_Wohnumfeld_Bild_2



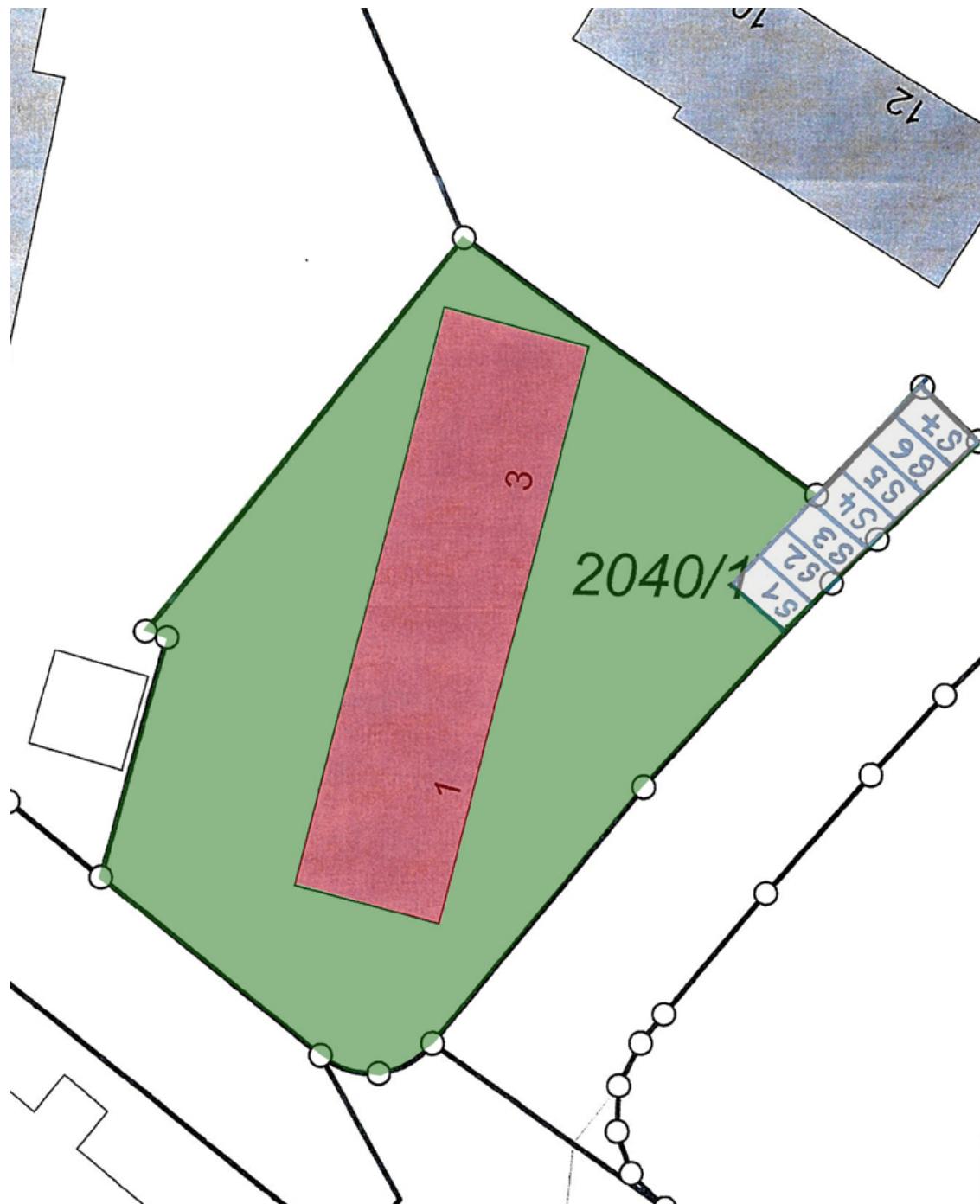
VE_90153_Wohnumfeld_Bild_3

Grundriss



VE_90153_WE_02_Grundriss

Lageplan



VE_90153_Lageplan_DMS_1-3



VE_90153_Lageplan_Gesamtensemble

Ihr Ansprechpartner

Herr Peter Königstein

Holtz Immobilien GmbH
Rieselfeldallee 27
79111 Freiburg im Breisgau

Telefon: +49 761 56000

Fax: +49 761 56001

Mobil: +49 172 3616942

p.koenigstein@holtz-immobilien.de

www.holtz-immobilien.de



Rechtshinweise

Die Angaben in diesem Exposé dienen alleine dazu, dem Interessenten einen ersten Überblick über das Angebot zu geben und zu entscheiden, ob er sich weiter damit befassen möchte. Sie erfolgen auf der Basis der zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés vorliegenden Objektunterlagen. Sie sind daher sowohl hinsichtlich ihrer Vollständigkeit als auch hinsichtlich ihrer aktuellen Gültigkeit ohne jede Gewähr. Es obliegt vielmehr dem Erwerber im Zuge des späteren Kaufvorganges selbst, die dann zur Verfügung gestellten Unterlagen zu prüfen und zur Grundlage seiner Kaufentscheidung zu machen. Maßgeblich sind alleine die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Korrekturen und Ergänzungen bleiben ausdrücklich vorbehalten, ebenso ein zwischenzeitlicher Verkauf.

Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Der tatsächliche Grundriss oder auch die Bauausstattung kann schon bei der Errichtung des Gebäudes und während seiner Bestandszeit eine Änderung erfahren haben, die sich nicht in den Plänen oder der Objektbeschreibung wiederfindet. Gegenstand des Angebotes wird daher der Grundriss und die Ausstattung, die zum Zeitpunkt der Besichtigung des Objektes tatsächlich vorhanden sind.

Soweit die angebotene Immobilie vermietet ist gilt Folgendes: Die Mietverhältnisse haben entsprechend des Mietbeginns und der schon bestehenden Laufzeit unterschiedliche Mietvertragsmuster als Grundlage. Es können auch individuelle Abweichungen oder während der Laufzeit des Mietverhältnisses Anpassungen stillschweigend oder ausdrücklich vorgenommen worden sein. Maßgeblich für die Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien ist der jeweils für eine Wohnung bestehende individuelle Vertrag, der dem Erwerber zur Prüfung zur Verfügung gestellt wird. Durch Gesetzesänderungen und die laufende Rechtsprechung können einzelne Klauseln des bestehenden Mietvertrages aktuell unwirksam sein (z.B. Befristungen, Nebenkostenregelungen, Schönheitsreparaturen etc.). Für die Wirksamkeit der mietvertraglichen Vereinbarungen oder tatsächlichen Handhabungen zwischen den Mietvertragsparteien kann daher keine Gewähr übernommen werden.