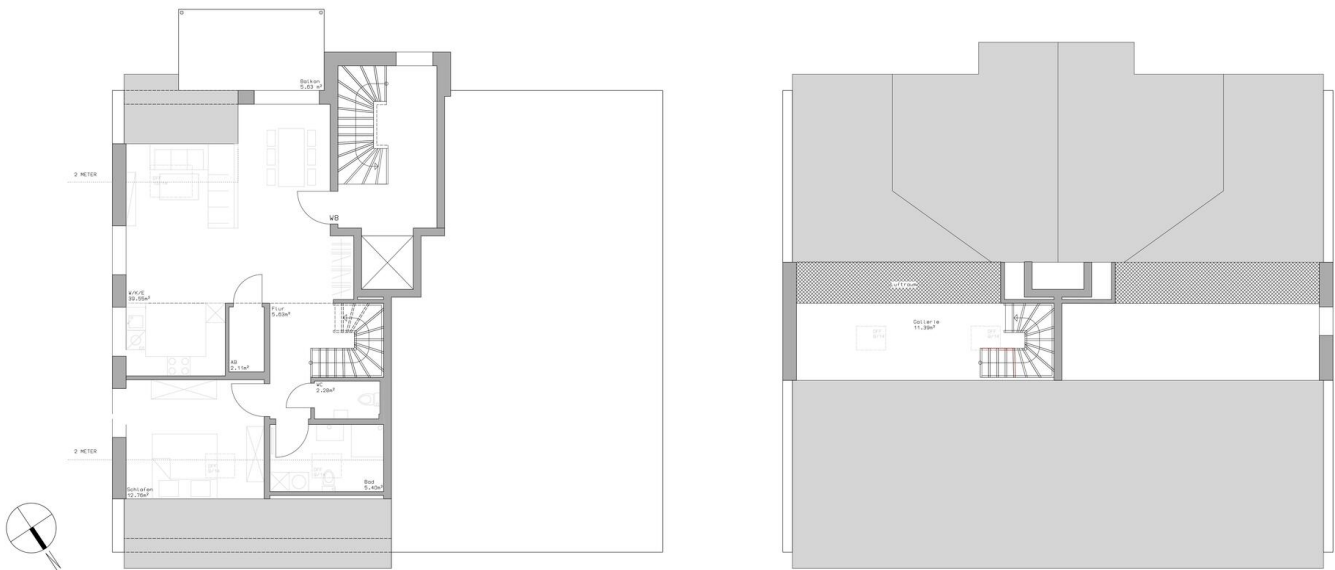


## Wohnung 8, DG rechts



SK-108 Wohnung 8, DG rechts  
Ulmenweg 8  
92521 Schwarzenfeld  
Deutschland

## Daten im Überblick

|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Einheitennummer                     | SK-108 Wohnung 8, DG rechts |
| Kategorie                           | Miete – Wohnung             |
| Unterkategorie                      | Etagenwohnung               |
| Objektzustand                       | Erstbezug                   |
| Qualität der Ausstattung            | Gehoben                     |
| Verfügbar ab                        | 01.09.2023                  |
| Kaltmiete                           | 930 €                       |
| Nebenkosten                         | 200 €                       |
| Heizkosten in Nebenkosten enthalten | Ja                          |
| Stellplatz Preis/Monat              | 30 €                        |
| Garage Preis/Monat                  | 50 €                        |
| Kaution                             | 2790 €                      |
| Etage                               | 3. OG                       |
| Etagenzahl                          | 3                           |
| Zimmer                              | 2                           |
| Balkon/Terrasse                     | Balkon                      |
| Anzahl Schlafzimmer                 | 1                           |
| Anzahl Badezimmer                   | 1                           |
| Einbauküche                         | Nein                        |

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Wohnfläche ca.         | 84,75 m <sup>2</sup> |
| Nur an Nichtraucher    | Ja                   |
| Keller                 | Ja                   |
| Gäste-WC               | Ja                   |
| Personenaufzug         | Ja                   |
| Abstellraum            | Ja                   |
| Haustiere erlaubt      | Nein                 |
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis       |
| Heizungsart            | Wärmepumpe           |
| Energieeffizienzklasse | A+                   |

## Beschreibung

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Galerie-Wohnung im Dachgeschoß befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus in Schwarzenfeld. Das Haus im KfW 55 Standard wird 2023 fertiggestellt und der Erstbezug ist ab 01.09.2023 möglich.

Die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> verfügt über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein großes Wohnzimmer mit offener Küche und ansprechendem hellen Essbereich. In den Wohn- und Schlafräumen werden Design-Vinylböden im Dekor Eiche verlegt. Im Bad und in der Gäste-Toilette kommen hochwertige Fliesen im Großformat zum Einsatz. Der große Balkon mit Ausrichtung nach Süden lädt zum Ausruhen und Verweilen ein. Diese Wohnung ist der perfekte Ort zum Wohlfühlen.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Wärmepumpe mit großem Warmwasserspeicher. Gegen Aufpreis kann eine Klimaanlage installiert werden. Die entsprechenden Vorbereitungen wurden hierfür bereits in der Bauphase getroffen.

Eine Garage (+50€/Monat), ein Außenstellplatz (+30€/Monat) und ein zusätzlicher Abstellraum im Erdgeschoß sind der Wohnung zugeordnet. Das Haus ist mit einem modernen Aufzug ausgestattet. Einziehen und wohlfühlen.

## Ausstattung

- KfW 55 - Energieeffizienzhaus
- Wärme- und schalldämmende Baumaterialien in massiver Bauweise
- Schwellenloser Zugang zum Haus und zur Wohnung
- Moderner Personenaufzug für bis zu 8 Personen
- Gestaltung der Wohnung ohne Türschwellen
- Großzügige helle Galerie
- Klimaanlage-Vorbereitung
- Extra breite Türen (1m) außer in der Gästetoilette und im Abstellraum
- Großer Balkon mit Ausrichtung nach Süden
- Hebe-Schiebetüren zu den privaten Außenbereichen
- Kunststoff-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- Dezentrale Abluftanlage in der Gästetoilette
- Hochwertige Vinyl-Designböden (Dekor Eiche ultramatt) in den Wohn- und Schlafbereichen
- Premium-Fliesenbeläge in Bad und Gästetoilette
- Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- Komplett ausgestattete Gästetoilette und Bad mit modernen Badmöbeln und Handtuchheizkörper
- Schwellenlos begehbare Dusche 1 x 1 m
- Hochwertige Klarglas-Duschabtrennungen
- Waschmaschinen- und Kondenstrockneranschluß im Bad
- Elektrische Rollläden im Schlafzimmer, elektrische Raffstores im Wohnbereich (Ausnahme: Dachfenster und Galerie)
- Hochwertige Weißlacktüren
- Kellerabteil

- Garage mit Wallbox-Vorbereitung
- Außen-Stellplatz
- Elektronische Schließanlage mit Chip-Zugang
- Video-Gegensprechanlage und zusätzliche Klingel an der Wohnungseingangstür
- Hausmeisterservice (Winterdienst, Reinigung Treppenhaus etc.)
- Netzwerkverkabelung in den Aufenthaltsräumen
- Zentrale SAT-Anlage mit mehreren Anschlußmöglichkeiten

## Lage

Die Gemeinde Schwarzenfeld zählt seit Jahren zu einem der attraktivsten Wohn- und Arbeitsstandorte im Speckgürtel von Regensburg und im Landkreis Schwandorf. Schwarzenfeld liegt verkehrsgünstig an der A93 und nur ca. 15 Autominuten von Schwandorf und 25 Autominuten von Amberg entfernt. Der im Ort gelegene Bahnhof bietet eine optimale Verkehrsanbindung an die Metropolregionen Regensburg, München und Nürnberg.

Umgeben von Wiesen, Wäldern und dem nicht weit gelegenen Oberpfälzer Seenland, lädt Schwarzenfeld zu erholsamen Freizeitaktivitäten wie Radfahren oder Wandern direkt vor der Haustür ein. Außerdem punktet die Gemeinde Schwarzenfeld mit weiteren Freizeiteinrichtungen, wie Hallenbad, Sportpark mit Tennisplätzen und Tennishalle und einer Kegelbahn.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, eine abwechslungsreiche Gastronomie, eine sehr gute medizinische Versorgung und Apotheken sind schnell erreichbar. Krippen, Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule sind direkt in Schwarzenfeld. Weiterführende Schulen sind bequem per Bus und Bahn erreichbar.

## Sonstiges

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann nehmen Sie Kontakt mit uns auf und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Vorab benötigen wir folgende Unterlagen von Ihnen:

- Mieterselbstauskunft
- Einkommensnachweise der letzten 3 Monate
- aktuelle Schufa-Auskunft

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail) zeitnah beantwortet werden können.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Angebot freibleibend – Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



IMG\_8376



Christian Haberl Architekt, Dipl.-Ing.(FH)

Perspektive 1 Außenansicht

**Ihre Ansprechpartnerin**

Sandra Kirchberger

Immobilien-Agentur Kirchberger

An der Schwefelquelle 19

92421 Schwandorf

Telefon: 09431-9985868

Homepage: [www.immobilienagentur-kirchberger.de](http://www.immobilienagentur-kirchberger.de)

E-Mail: [info@immobilienagentur-kirchberger.de](mailto:info@immobilienagentur-kirchberger.de)