

WOHN[RAUM]^{GMBH}
Gut gebaut.

AMBERG – ZENTRUMSNAH [B37]

INDIVIDUELL – BARRIEREFREI UND ENERGIEEFFIZIENT

Klimafreundlicher Neubau (KFN)

KfW-Effizienzhaus 40 mit
staatlichem Qualitätssiegel
„Nachhaltiges Gebäude QNG-PLUS“.
Zugang zu KfW-Förderprogrammen
und hoher Sonderabschreibung
(Sonder-AfA)



AMBERG ENTDECKEN – GESCHICHTE

Die historische Stadt Amberg, zählt zu den besterhaltenen mittelalterlichen Stadtanlagen Europas. Noch heute besticht die heimatliche Hauptstadt der Oberpfalz mit einem geschlossenen mittelalterlichen Stadtkern. Fast vollständig umgeben mit einer Stadtmauer, mit zahlreichen Türmen und Toren sowie einem einzigartigen Wassertorbau, bietet sie zahlreiche herausragende Bauwerke.



„Festeste Fürstenstadt“ wurde Amberg in der ältesten Stadtchronik genannt. Stadtgraben, äußere und innere Stadtmauer mit 97 Türen und Toren machten die Stadt über Jahrhunderte uneinnehmbar. Noch immer vermittelt die fast 3 km lange Stadtbefestigung mit einem wohl einmalig als Trutzburg ausgebauten Schloss einen Eindruck ehemaligen Bürgerstolzes und alter Fürstenmacht. Fast 300 Jahre lang waren die Pfälzer Kurfürsten die Landesherren gewesen und hatten Amberg zur Hauptstadt der „Oberen Pfalz“ gemacht. Heute noch zeugen einige Gebäude,

die sie nach und nach zu Verwaltungs- und Repräsentationszwecken errichten ließen, von der glanzvollen Zeit Ambergs.



Historische Bauten säumen die schönen Plätze der Stadt. Die Geschichte geht bis zu tausend Jahre zurück. Mittelalterlicher Charme trifft Luftkurstort. Amberg wurde 1034 als Ammenberg zum ersten Mal urkundlich erwähnt.



Voller Geschichte und historischer Kulisse präsentiert sich Amberg als moderne Stadt mit breit gefächertem Kulturangebot. Eindrucksvolle Einkaufs- und Dienstleistungszentren machen aus dieser besonderen Stadt Bayerns eine Einzigartige. Das Kulturangebot ist breit gefächert, wie z.B. Museen oder Theater und vieles mehr.



Ein Highlight der Stadt ist das gotische Rathaus, das einen Renaissanceanbau hat. Unverwechselbar sind u. a. die mächtigen Kirchen sowie zahlreiche gut erhaltene historische Bauten, sowie die „alte Veste“, das neue Schloss, das beachtenswerte Zeughaus und das Kloster.

Dieser Charme der historischen Altstadt mit ihren Gassen und Plätzen, den zahlreichen Geschäften und liebevollen Café's sucht seinesgleichen.

AMBERG ENTDECKEN – INFRASTRUKTUR



Mit dem ehemaligen Landesgartenschau Gelände und dem Marienhilfberg liegen zwei qualitätsvolle Naherholungsgebiete mitten in der Stadt. Vor den Stadttoren Ambergs finden Sie in naher Umgebung Wälder, Seen und die reizvolle Landschaft des Oberpfälzer Juras.

Große Arbeitgeber in Amberg sind u. a. Siemens, Auer Guss, Grammer, Deprag, Baumann Automation, Bundeswehr und viele mehr.

Die Region Amberg liegt im Herzen von Bayern und ist nicht nur durch die Autobahnen BAB 93 (Nord-Süd), BAB 6 (Ost-West) und BAB 9 (Nord-Süd) bestens an das deutsche Autobahnnetz angebunden, sondern bildet mit der BAB 6 auch die wichtigste Achse in die Tschechische Republik.



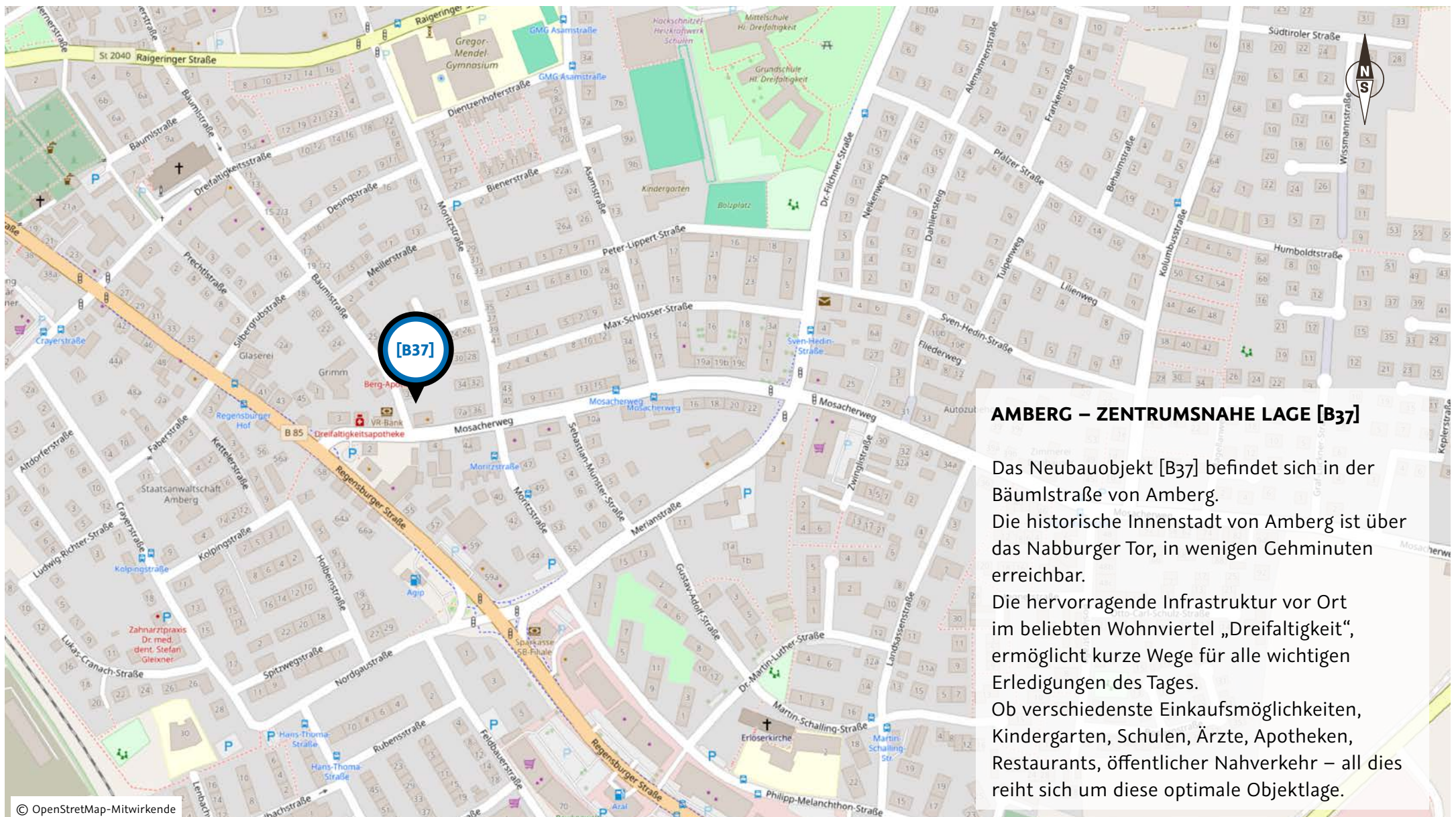
Vier Bundesstraßen, die B 14, B 85, B 299 und B 470 durchziehen die Region.

Regional ist Amberg an das Wegenetz der Deutschen Bahn AG über die Tangente Nürnberg – Amberg-Schwandorf – Regensburg angebunden, überregional an den internationalen Flughafen in Nürnberg.

Die Fachhochschule Amberg-Weiden und das Entwicklungszentrum in Sulzbach-Rosenberg sind wichtige Komponenten der Forschungsinfrastruktur in der Region.



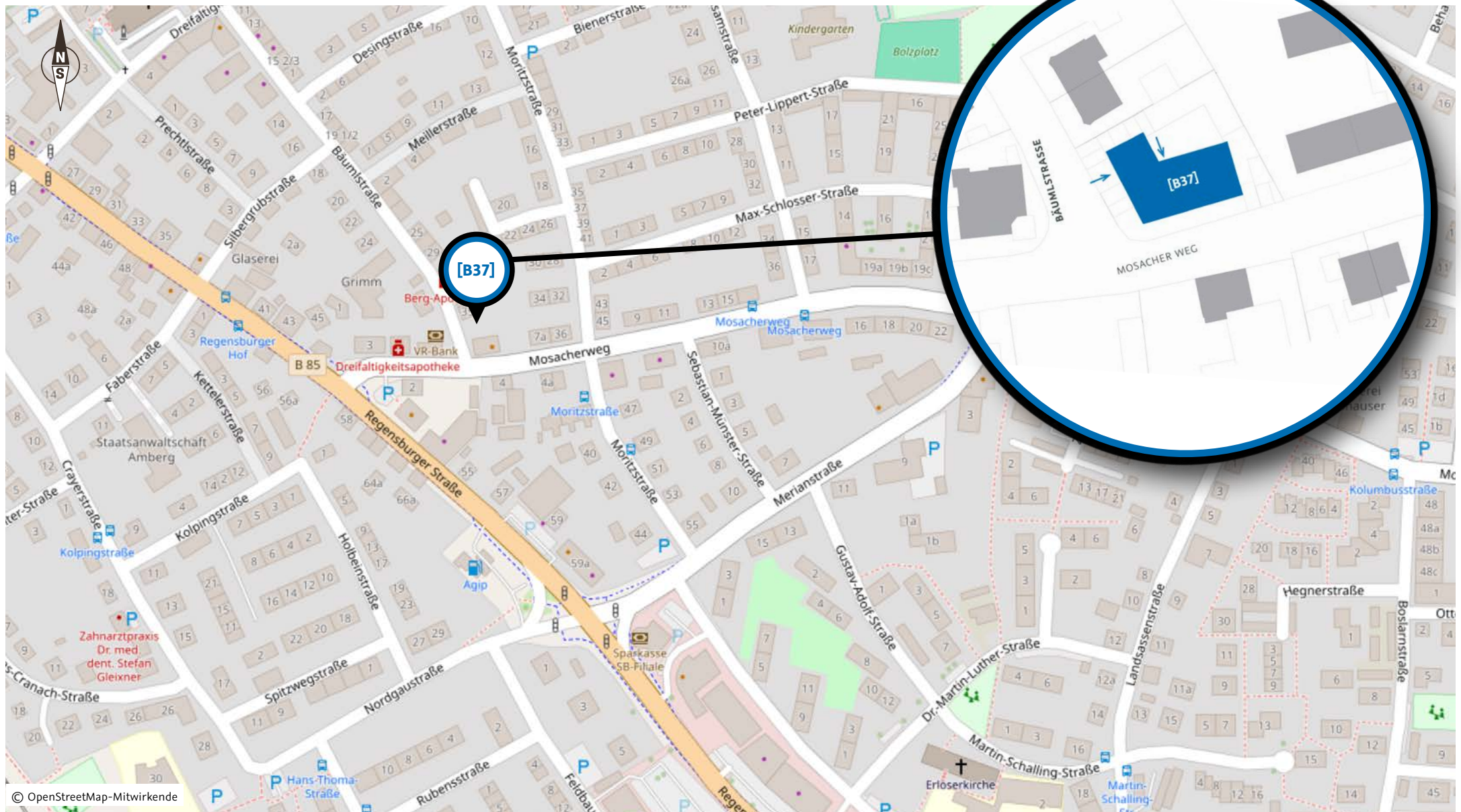
AMBERG – ZENTRUMSNAHE LAGE [B37]



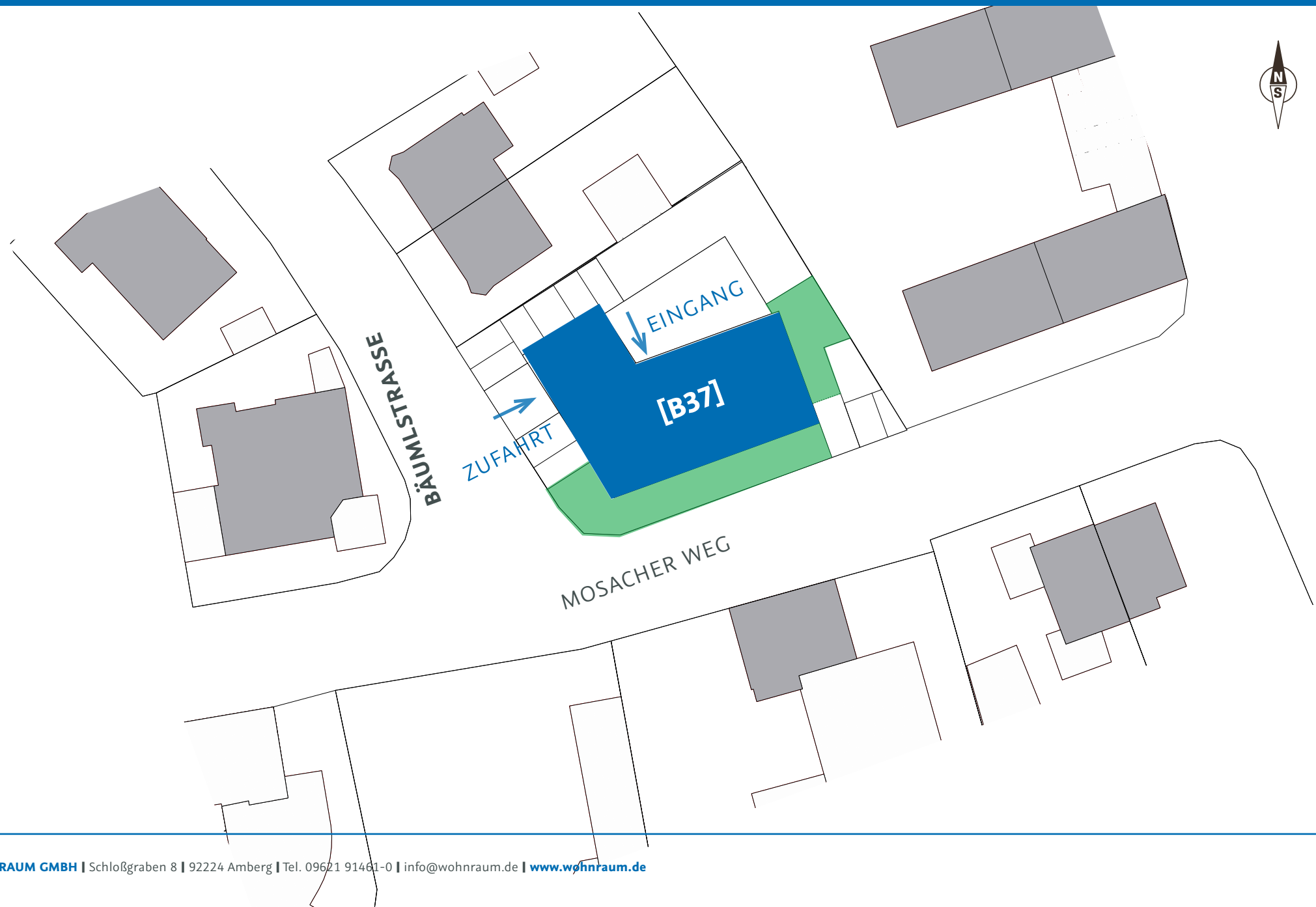
AMBERG – ZENTRUMSNAHE LAGE [B37]

Das Neubauobjekt [B37] befindet sich in der Bäumelstraße von Amberg. Die historische Innenstadt von Amberg ist über das Nabburger Tor, in wenigen Gehminuten erreichbar. Die hervorragende Infrastruktur vor Ort im beliebten Wohnviertel „Dreifaltigkeit“, ermöglicht kurze Wege für alle wichtigen Erledigungen des Tages. Ob verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Restaurants, öffentlicher Nahverkehr – all dies reiht sich um diese optimale Objektlage.

AMBERG – LAGE [B37]



BÄUMLSTRASSE 37 - DAS GRUNDSTÜCK [B37]



DAS OBJEKT – INDIVIDUELL – BARRIEREFREI UND ENERGIEEFFIZIENT [B37]

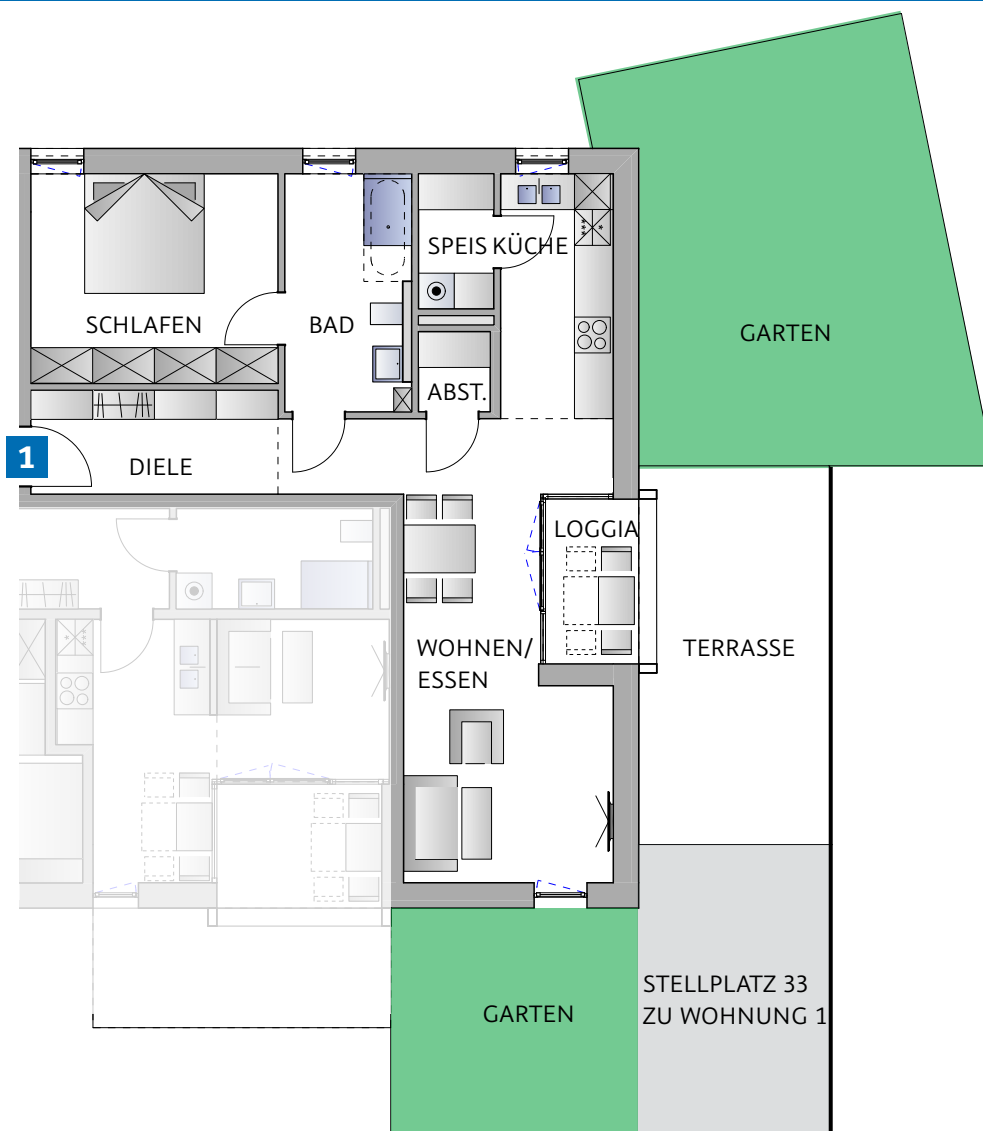
Mit der Wohnraum GmbH entstehen in enger Zusammenarbeit mit Handwerkern aus der Region 13 hochwertige Eigentumswohnungen, in monolithischer und energieeffizienter Ziegelbauweise, in einer bestens gelegenen Wohngegend in Amberg. Durch die individuelle Aufteilung der Wohnungen und der ausgezeichneten Lage entsteht eine zentrumsnah gelegene Wohnanlage.

Mit einer anspruchsvollen Architektur schaffen wir für Sie individuell gestaltete Wohnungen – hell, funktional, modern, in zeitlosem Design.

- Großzügiges und bestens gelegenes Grundstück in Amberg – zentrumsnah – kurze Wege zu allen wichtigen Dienstleistungen, ob Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, Banken, Cafe's, Restaurant's, Kindergärten und Schulen u. v. m.
 - Entfernung zur historischen Altstadt nur 900 Meter
 - ÖPNV (Citybus Amberg) – Anbindung unmittelbar am Objekt
 - Barrierefreiheit auf dem gesamten Grundstück und im Haus
 - Hochwertige monolithische Ziegelbauweise – ökologisch und energieeffizient
 - Klimafreundlicher Neubau (KFN) als KfW-Effizienzhaus-40 mit dem staatlichen Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ (QNG-PLUS)
 - Zugang zu KfW-Förderprogrammen und hohen Abschreibungen (Sonder-AfA und degressive AfA)
 - 2- und 3-Zimmerwohnungen ohne Barrieren mit Wohnflächen von 43 m² bis 114 m²
 - Große, bodentiefe Fensterflächen mit Dreifachverglasung
 - Erdgeschosswohnungen mit großzügigem Grünbereich und Privatsphäre
 - Überdachte Loggien mit viel Aus- und wenig Einblick
 - Alle Wohnungen mit Fußbodenheizung
 - Bäder meist mit Tageslicht und Wahlmöglichkeit zwischen Dusche und Badewanne
 - Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
 - Moderne Materialien namhafter Hersteller in zeitgemäßen Design
 - Hochwertige und strapazierfähige Echtholz-Parkettböden in den Wohnbereichen
 - Video-Türsprechanlage mit Klingel und Haustürsprecher
 - Jede Wohnung mit eigenem Kellerabteil
 - Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
 - Hocheffiziente, zukunftsorientierte und sparsame Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung
 - XXL-Photovoltaikanlage
 - ausreichend Stellplätze für PKW und Fahrräder, u. a. auch Garagen direkt am Haus
 - Kfz-Elektrifizierung zum möglichen Anschluss einer Wallbox
- und vieles mehr

Durch die zeitgemäße Planung, dem Einsatz von modernsten Materialien und die zentrale und ruhige Lage, schaffen wir für Sie nachhaltige Werte.

WOHNUNG 1 - ERDGESCHOSS [B37]



PRIVATER GARTEN

ca. 53,41 m²

NUTZFLÄCHE KELLER 01

ca. 13,06 m²

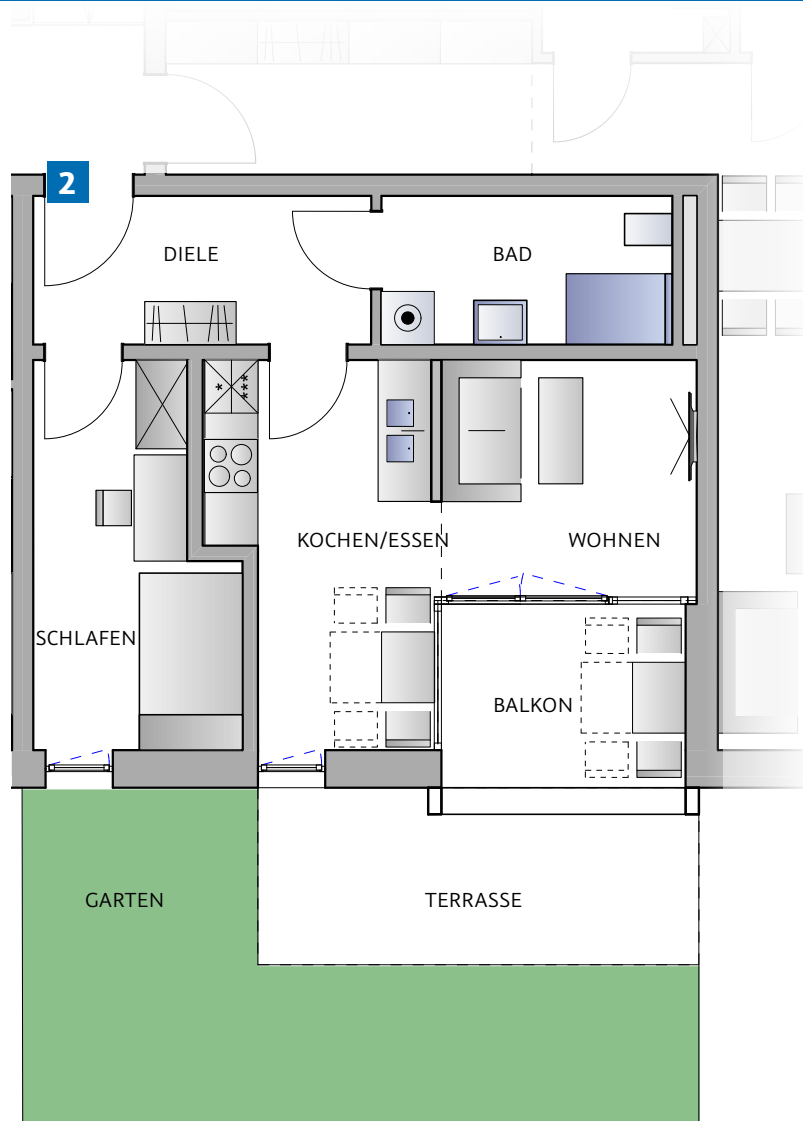
WOHNFLÄCHE

WOHNEN/ESSEN	25,89 m ²
SCHLAFEN	14,28 m ²
KÜCHE	7,55 m ²
BAD	8,02 m ²
DIELE	7,01 m ²
SPEIS	2,74 m ²
ABSTELLRAUM	1,54 m ²
LOGGIA (ÜBERDECKT) [4,46 m ²]	50% 2,23 m ²
TERRASSE [16,64 m ²]	25% = 4,16 m ²

GESAMT

ca. 73,42 m²

WOHNUNG 2 - ERDGESCHOSS [B37]



PRIVATER GARTEN

ca. 19,34 m²

NUTZFLÄCHE KELLER 02

ca. 7,92 m²

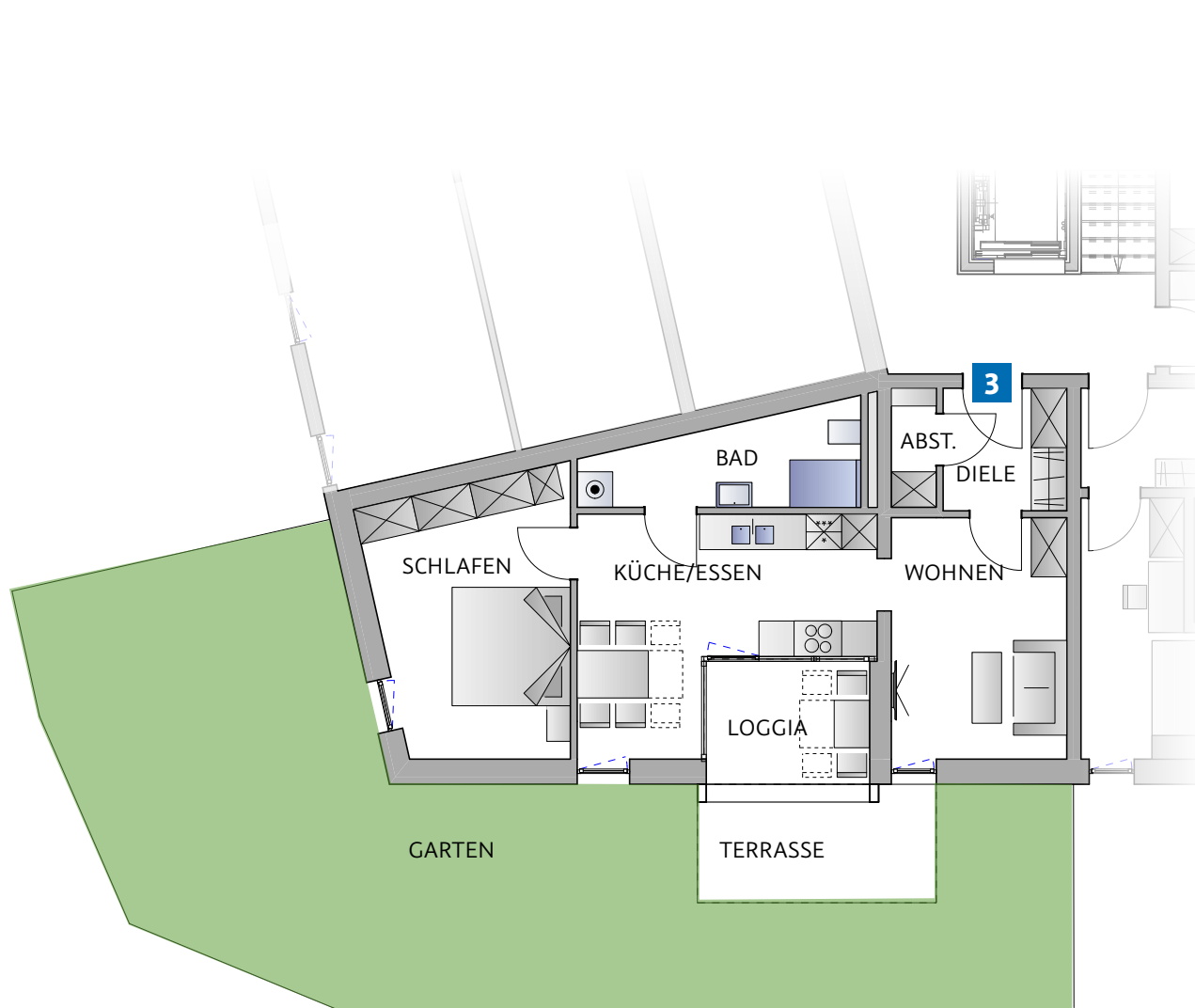
WOHNFLÄCHE

WOHNEN	7,67 m ²
SCHLAFEN	8,94 m ²
KOCHEN/ESSEN	10,12 m ²
BAD	5,38 m ²
DIELE	6,25 m ²
BALKON	2,94 m ²
TERRASSE [10,16 m ²]	25% = 2,54 m ²

GESAMT

ca. 43,84 m²

WOHNUNG 3 - ERDGESCHOSS [B37]

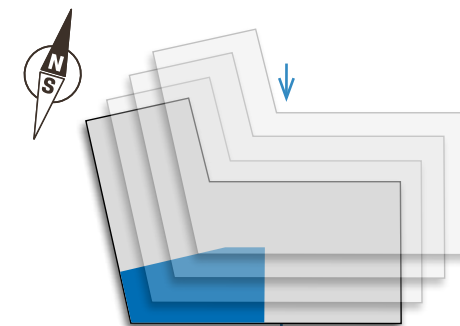


PRIVATER GARTEN

ca. 73,29 m²

NUTZFLÄCHE KELLER 03

ca. 6,15 m²



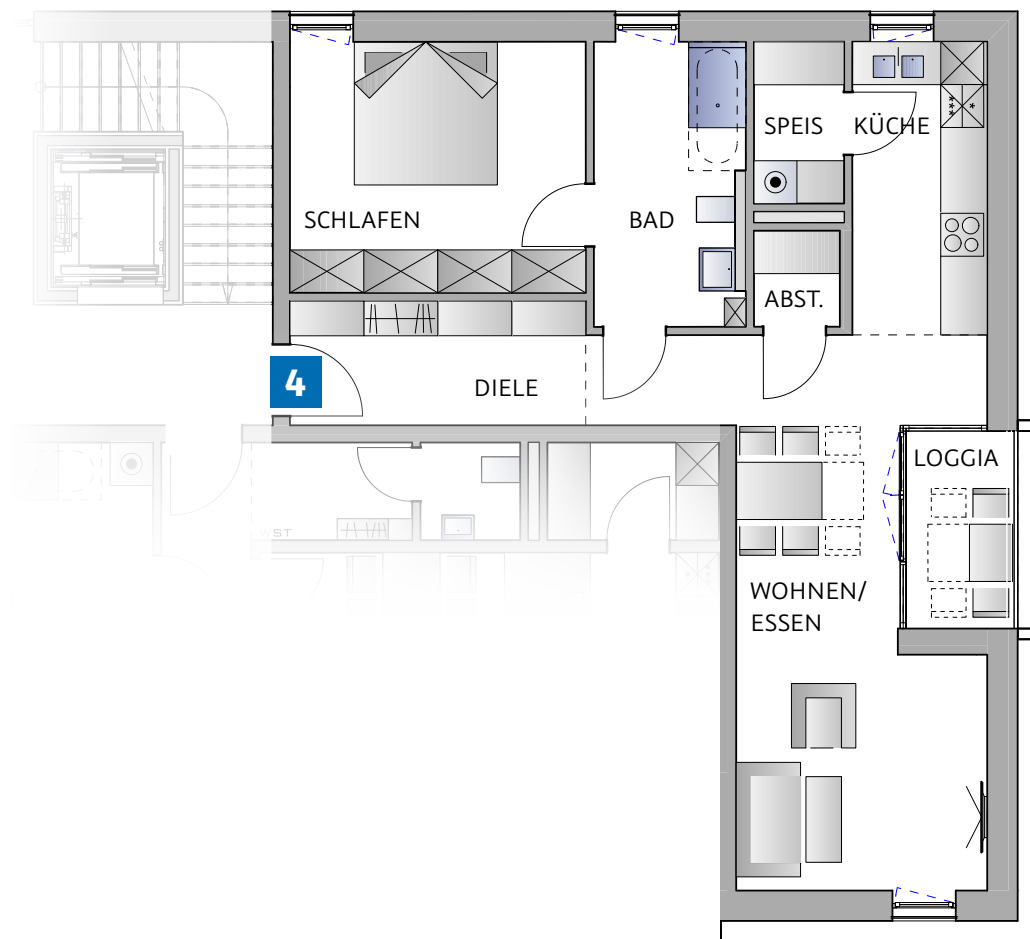
WOHNFLÄCHE

WOHNEN	12,14 m ²
SCHLAFEN	14,89 m ²
KÜCHE/ESSEN	15,89 m ²
DIELE	4,21 m ²
BAD	6,30 m ²
ABSTELLRAUM	1,45 m ²
LOGGIA (ÜBERDECKT) [5,92 m ²]	50% 2,96 m ²
TERRASSE [8,24 m ²]	25% = 2,06 m ²

GESAMT

ca. 59,90 m²

WOHNUNG 4 - 1. OBERGESCHOSS [B37]



NUTZFLÄCHE

KELLER 04

ca. 12,85 m²

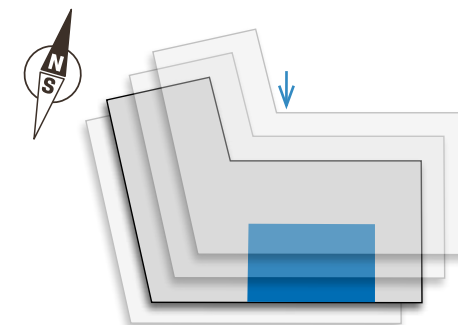
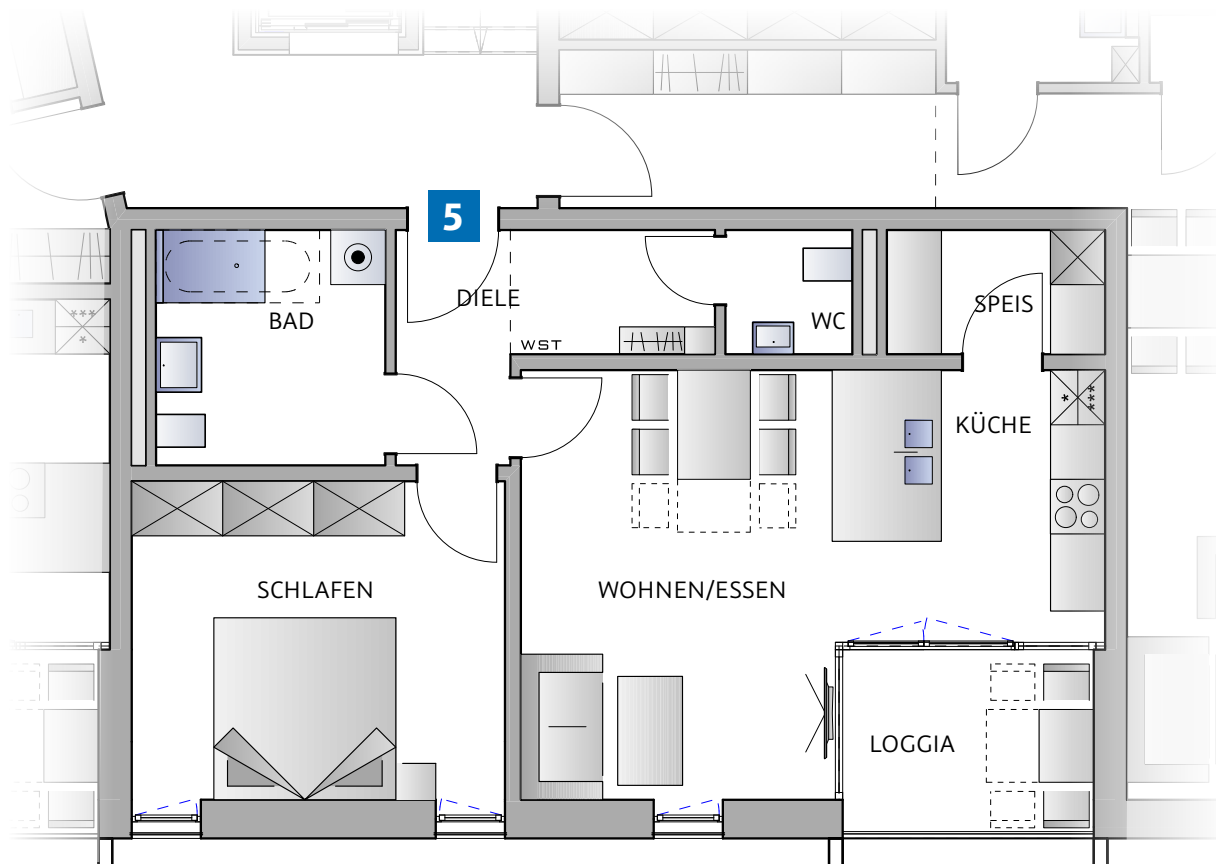
WOHNFLÄCHE

WOHNEN/ESSEN	25,89 m ²
SCHLAFEN	14,44 m ²
KÜCHE	7,71 m ²
BAD	8,19 m ²
DIELE	7,00 m ²
SPEIS	2,74 m ²
ABSTELLRAUM	1,54 m ²
LOGGIA (ÜBERDECKT) [4,46 m ²] 50%	2,23 m ²

GESAMT

ca. 69,74 m²

WOHNUNG 5 - 1. OBERGESCHOSS [B37]



NUTZFLÄCHE

KELLER 05

ca. 6,14 m²

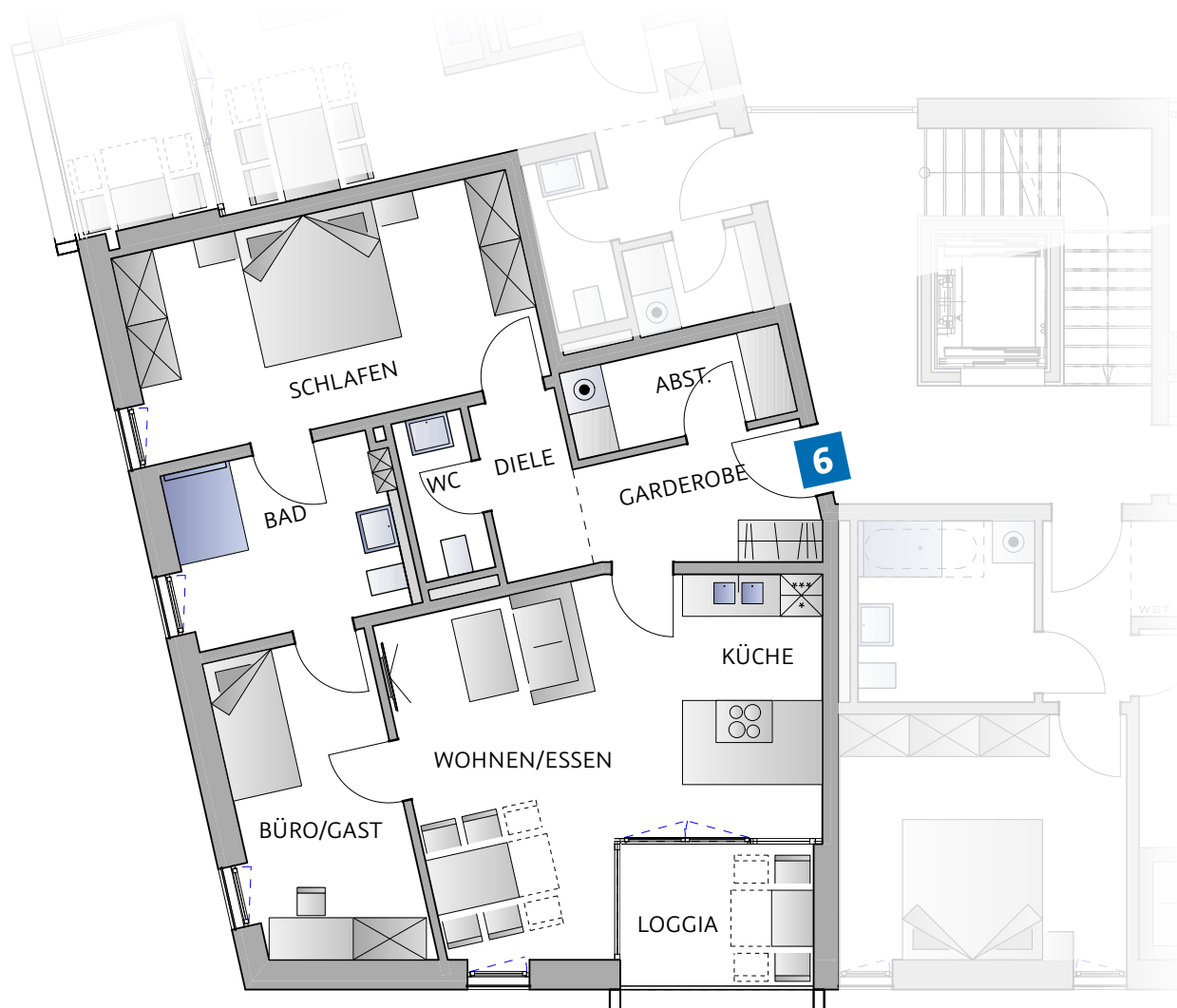
WOHNFLÄCHE

WOHNEN/ESSEN	16,43 m ²
SCHLAFEN	14,41 m ²
KÜCHE	8,67 m ²
BAD	6,37 m ²
DIELE	6,10 m ²
SPEIS	3,16 m ²
WC	1,82 m ²
LOGGIA (ÜBERDECKT) [5,92 m ²] 50%	2,96 m ²

GESAMT

59,92 m²

WOHNUNG 6 - 1. OBERGESCHOSS [B37]



NUTZFLÄCHE

KELLER 06

ca. 11,05 m²

WOHNFLÄCHE

WOHNEN/ESSEN	17,36 m ²
SCHLAFEN	17,24 m ²
KÜCHE	8,96 m ²
BAD	8,07 m ²
DIELE	3,13 m ²
GARDEROBE	5,53 m ²
ABSTELLRAUM	3,90 m ²
BÜRO/GAST	10,78 m ²
WC	2,24 m ²
LOGGIA (ÜBERDECKT) [5,92 m ²] 50%	2,96 m ²

GESAMT

ca. 80,17 m²

WOHNUNG 7 - 1. OBERGESCHOSS [B37]



NUTZFLÄCHE

KELLER 07

ca. 10,82 m²

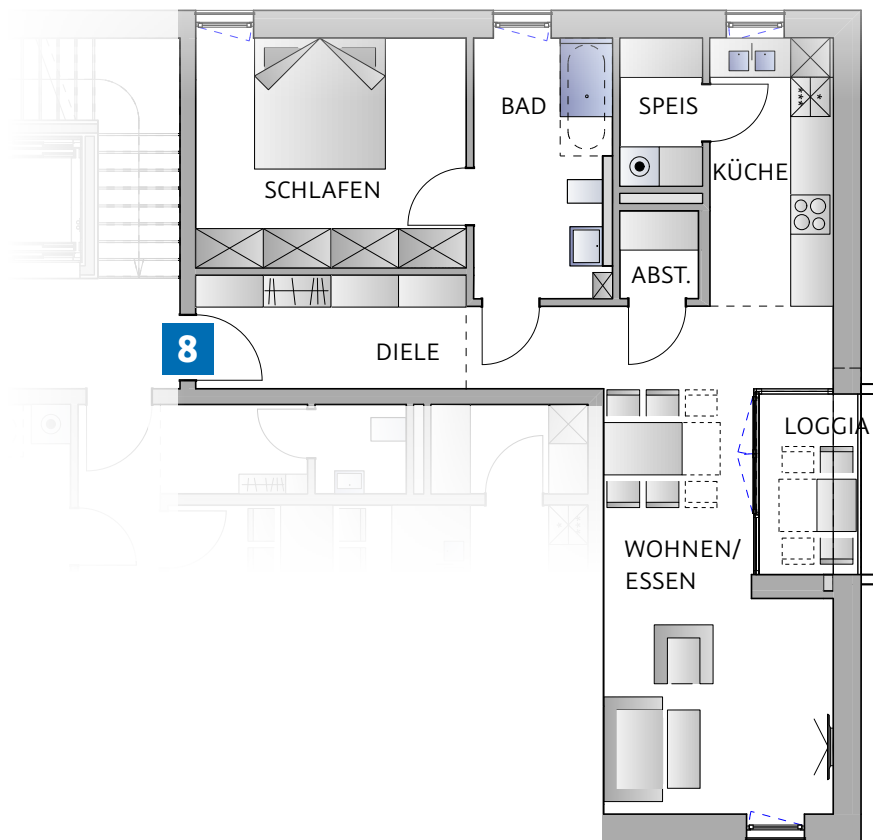
WOHNFLÄCHE

WOHNEN	14,74 m ²
SCHLAFEN	14,03 m ²
KÜCHE/ESSEN	17,70 m ²
BAD	6,20 m ²
DIELE	2,92 m ²
WC	2,36 m ²
ABSTELLRAUM	2,35 m ²
LOGGIA (ÜBERDECKT) [5,92 m ²] 50%	2,96 m ²

GESAMT

ca. 63,26 m²

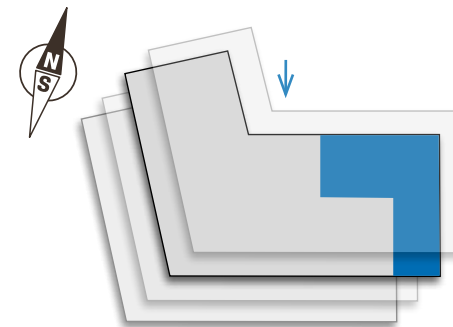
WOHNUNG 8 - 2. OBERGESCHOSS [B37]



NUTZFLÄCHE

KELLER 08

ca. 10,82 m²



WOHNFLÄCHE

WOHNEN/ESSEN	25,89 m ²
SCHLAFEN	14,45 m ²
KÜCHE	7,71 m ²
BAD	8,19 m ²
DIELE	7,01 m ²
SPEIS	2,74 m ²
ABSTELLRAUM	1,53 m ²
LOGGIA (ÜBERDECKT) [4,46 m ²] 50% 2,23 m ²	

GESAMT

ca. 69,75 m²

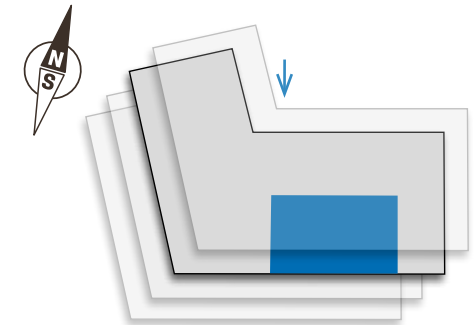
WOHNUNG 9 - 2. OBERGESCHOSS [B37]



NUTZFLÄCHE

KELLER 09

ca. 10,37 m²



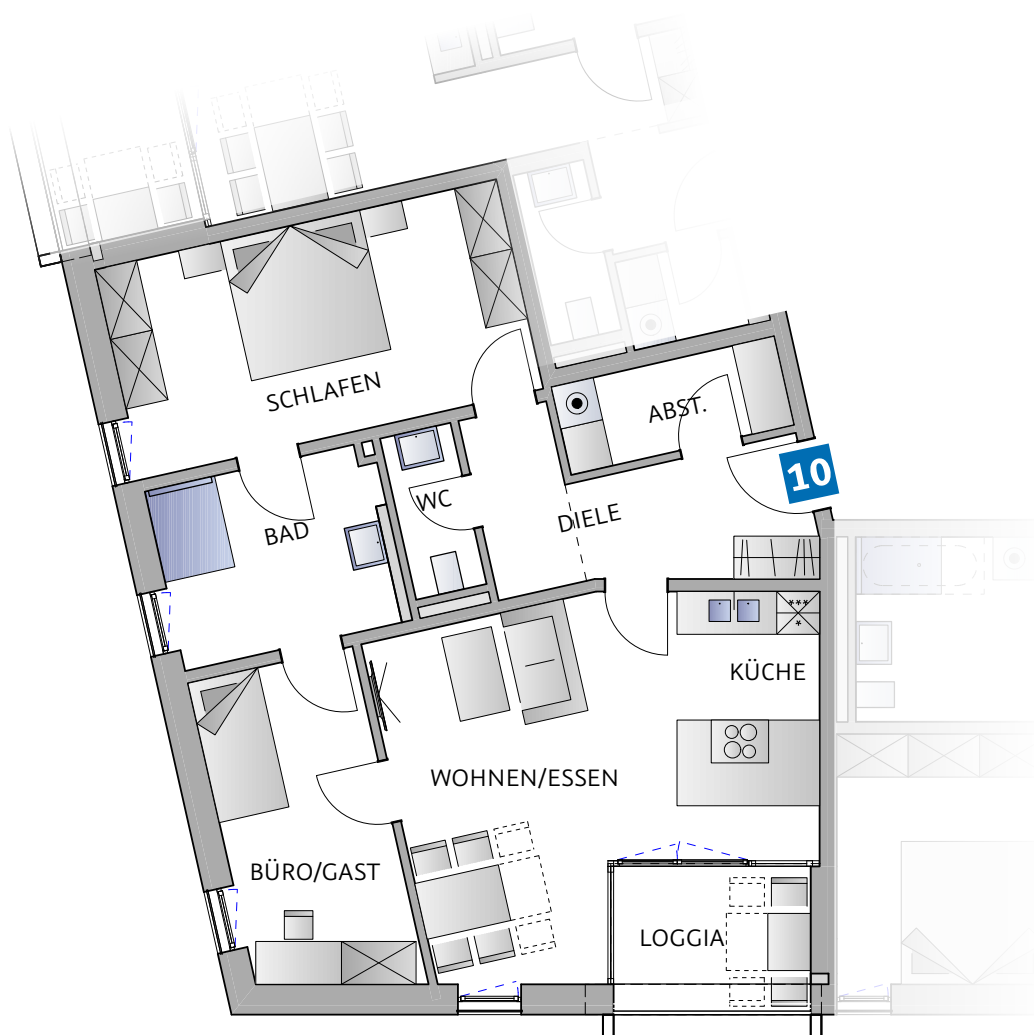
WOHNFLÄCHE

WOHNEN/ESSEN	16,43 m ²
SCHLAFEN	14,40 m ²
KÜCHE	8,67 m ²
BAD	6,37 m ²
DIELE	6,10 m ²
SPEIS	3,16 m ²
WC	1,82 m ²
LOGGIA (ÜBERDECKT) [5,92 m ²] 50%	2,96 m ²

GESAMT

ca. 59,91 m²

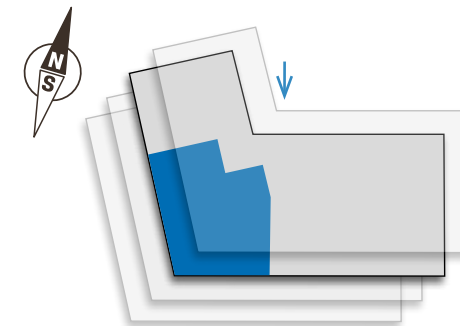
WOHNUNG 10 - 2. OBERGESCHOSS [B37]



NUTZFLÄCHE

KELLER 10

ca. 18,47 m²



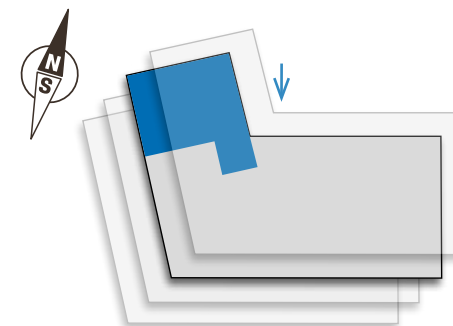
WOHNFLÄCHE

WOHNEN/ESSEN	17,36 m ²
SCHLAFEN	17,24 m ²
KÜCHE	8,96 m ²
BAD	8,06 m ²
DIELE	8,66 m ²
ABSTELLRAUM	3,91 m ²
WC	2,24 m ²
BÜRO/GAST	10,78 m ²
LOGGIA (ÜBERDECKT) [5,92 m ²] 50%	2,96 m ²

GESAMT

ca. 80,17 m²

WOHNUNG 11 - 2. OBERGESCHOSS [B37]



NUTZFLÄCHE

KELLER 11

ca. 17,69 m²

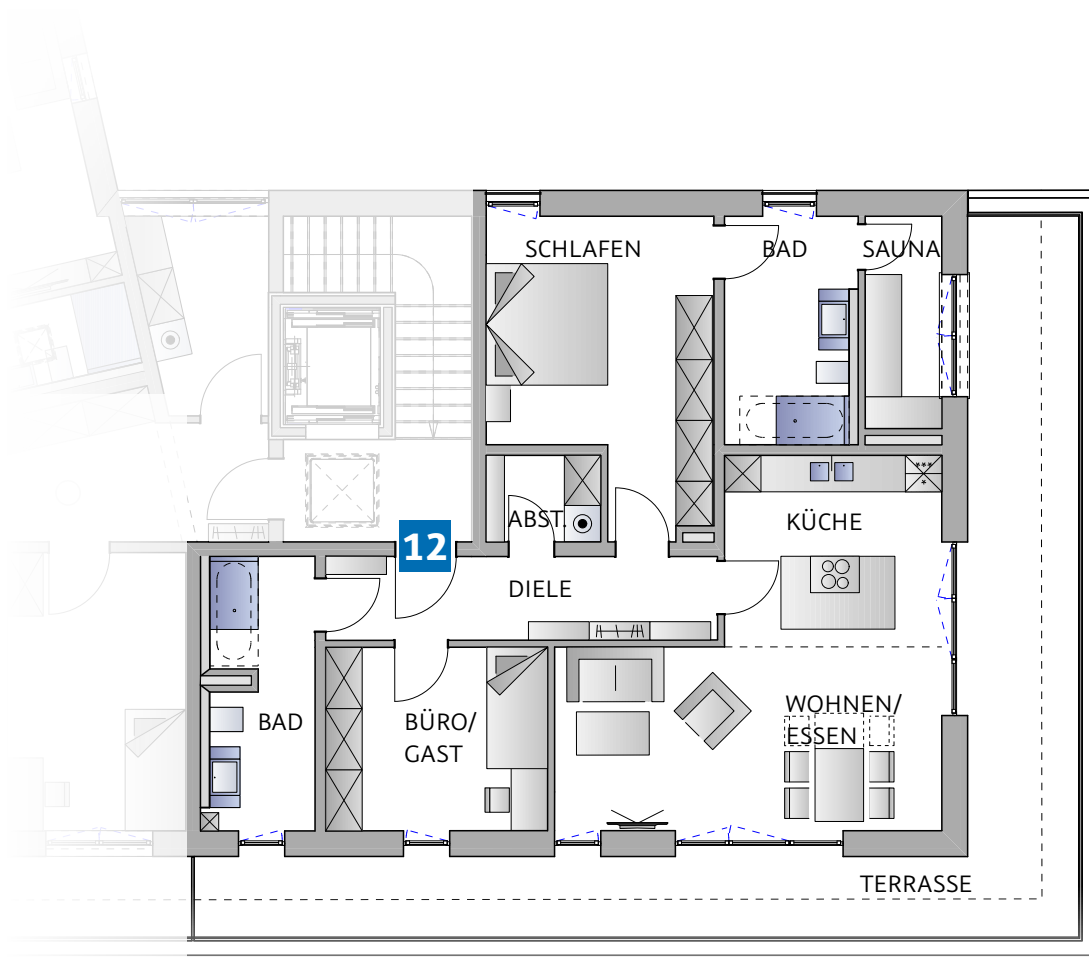
WOHNFLÄCHE

WOHNEN	14,73 m ²
SCHLAFEN	14,03 m ²
KÜCHE/ESSEN	17,70 m ²
BAD	6,21 m ²
DIELE	2,92 m ²
ABSTELLRAUM	2,35 m ²
WC	2,36 m ²
LOGGIA (ÜBERDECKT) [5,92 m ²] 50%	2,96 m ²

GESAMT

ca. 63,26 m²

WOHNUNG 12 - DACHGESCHOSS [B37]



NUTZFLÄCHE

KELLER 12

ca. 14,84 m²

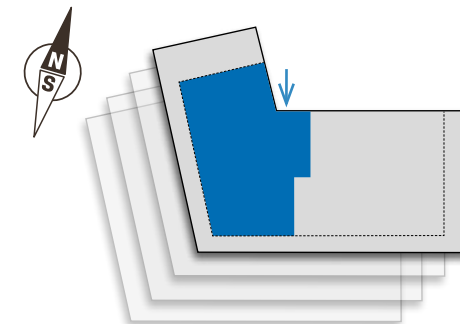
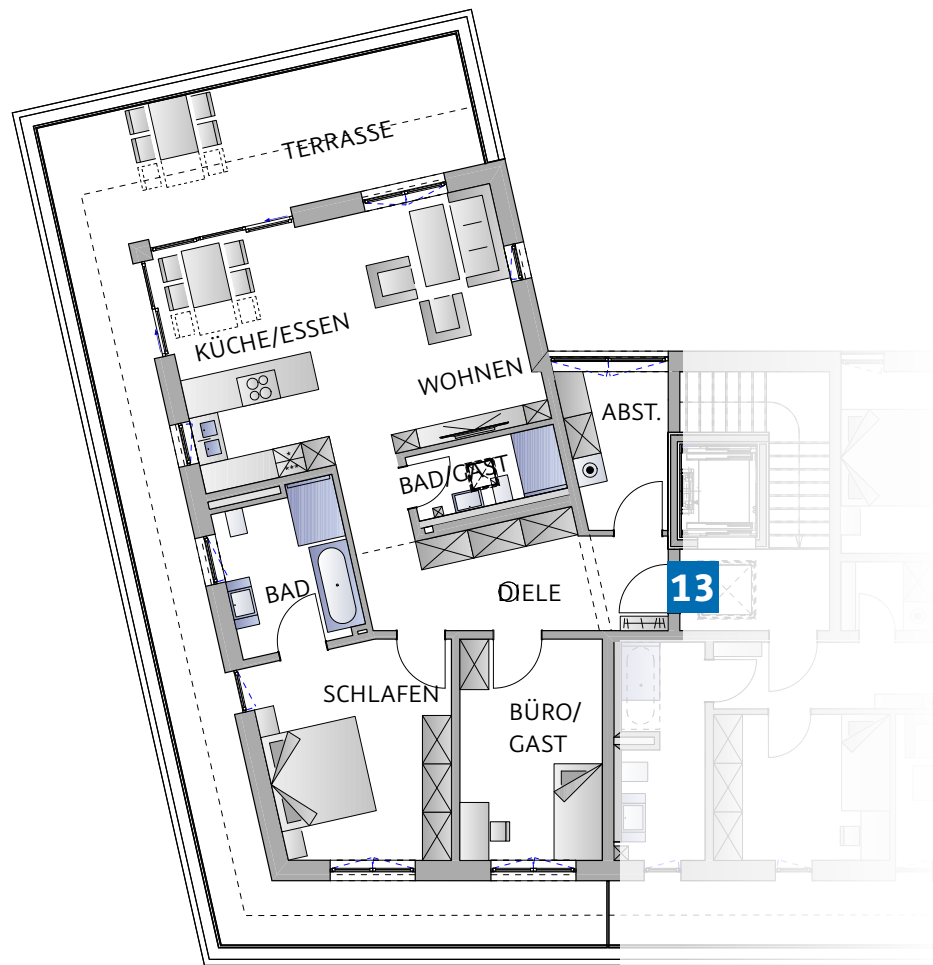
WOHNFLÄCHE

WOHNEN/ESSEN	19,83 m ²
SCHLAFEN	16,60 m ²
KÜCHE	11,39 m ²
BÜRO/GAST	10,97 m ²
BAD	7,87 m ²
DIELE	8,65 m ²
ABSTELLRAUM	2,59 m ²
BAD	7,53 m ²
SAUNA	4,26 m ²
TERRASSE [42,16 m ²]	25% = 10,54 m ²

GESAMT

ca. 100,23 m²

WOHNUNG 13 - DACHGESCHOSS [B37]



WOHNFLÄCHE

WOHNEN	15,63 m ²
SCHLAFEN	16,86 m ²
KÜCHE/ESSEN	22,95 m ²
BAD	8,14 m ²
DIELE	12,66 m ²
BAD/GAST	4,12 m ²
ABSTELLRAUM	6,46 m ²
BÜRO/GAST	13,28 m ²
TERRASSE [56,52 m ²]	25% = 14,15 m ²

NUTZFLÄCHE

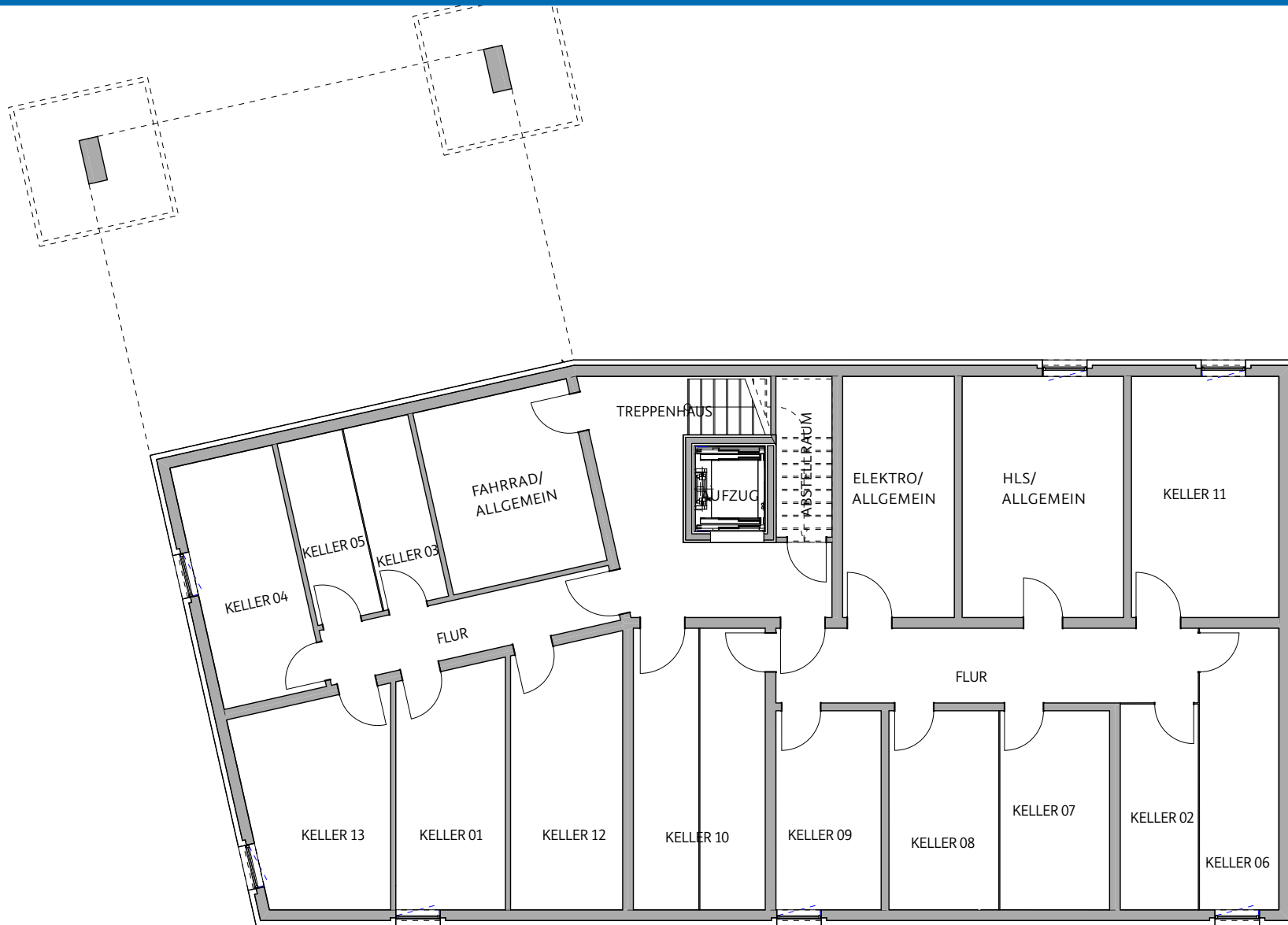
KELLER 13

ca. 14,97 m²

GESAMT

ca. 114,25 m²

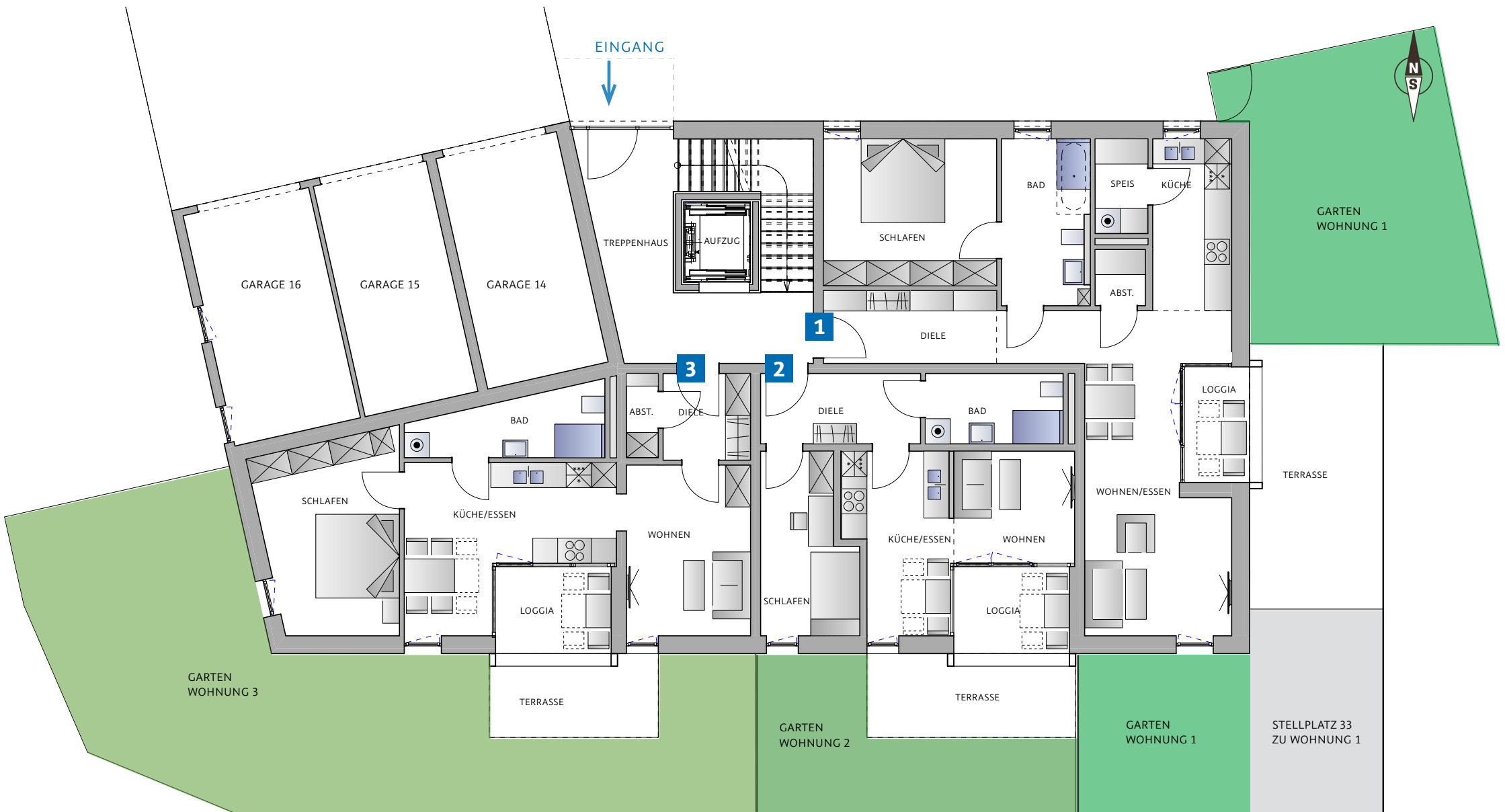
GESAMTPLAN DES KELLER - NUTZFLÄCHEN [B37]



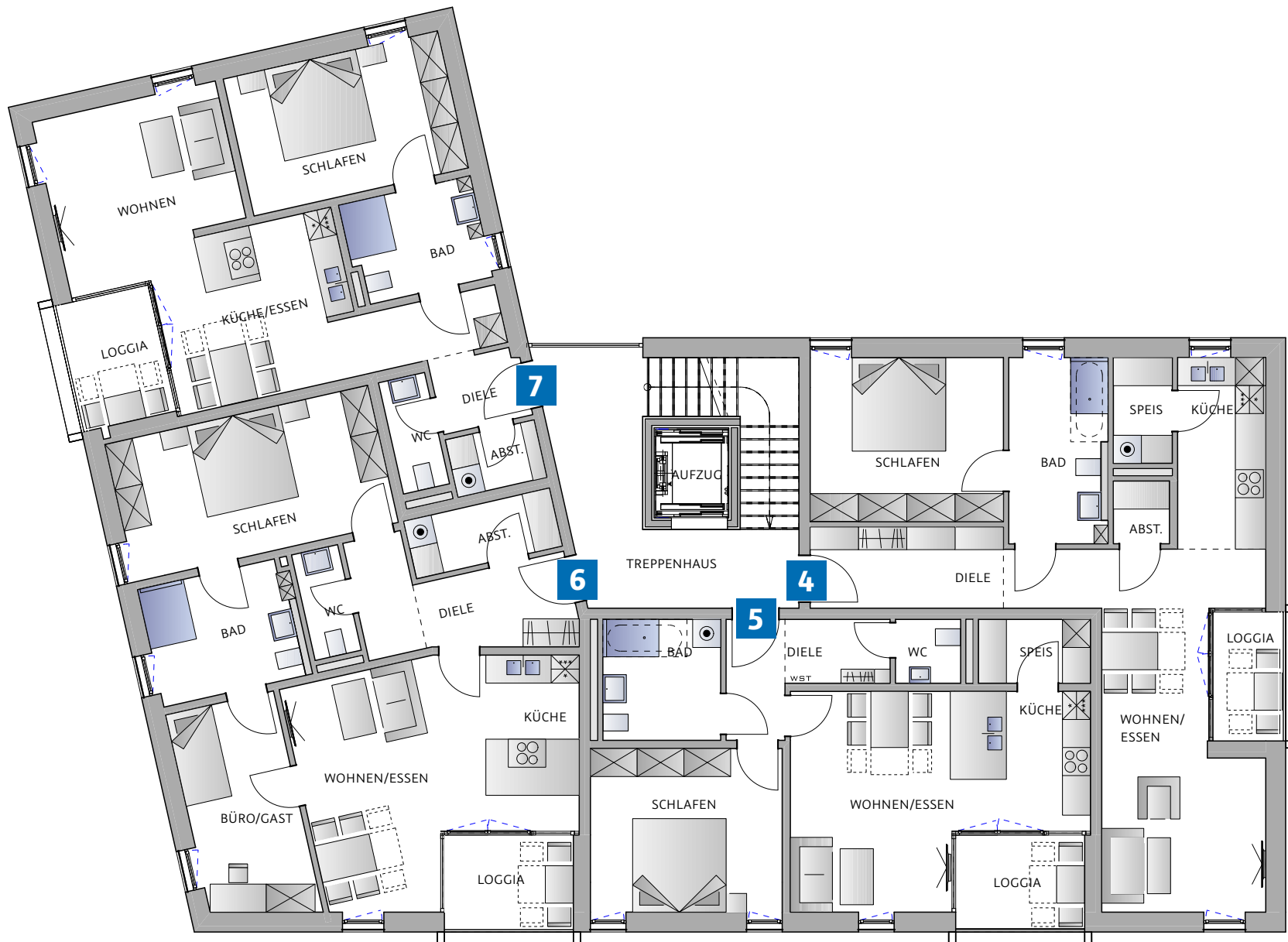
GESAMTPLAN GRUNDSTÜCK UND ERDGESCHOSS [B37]



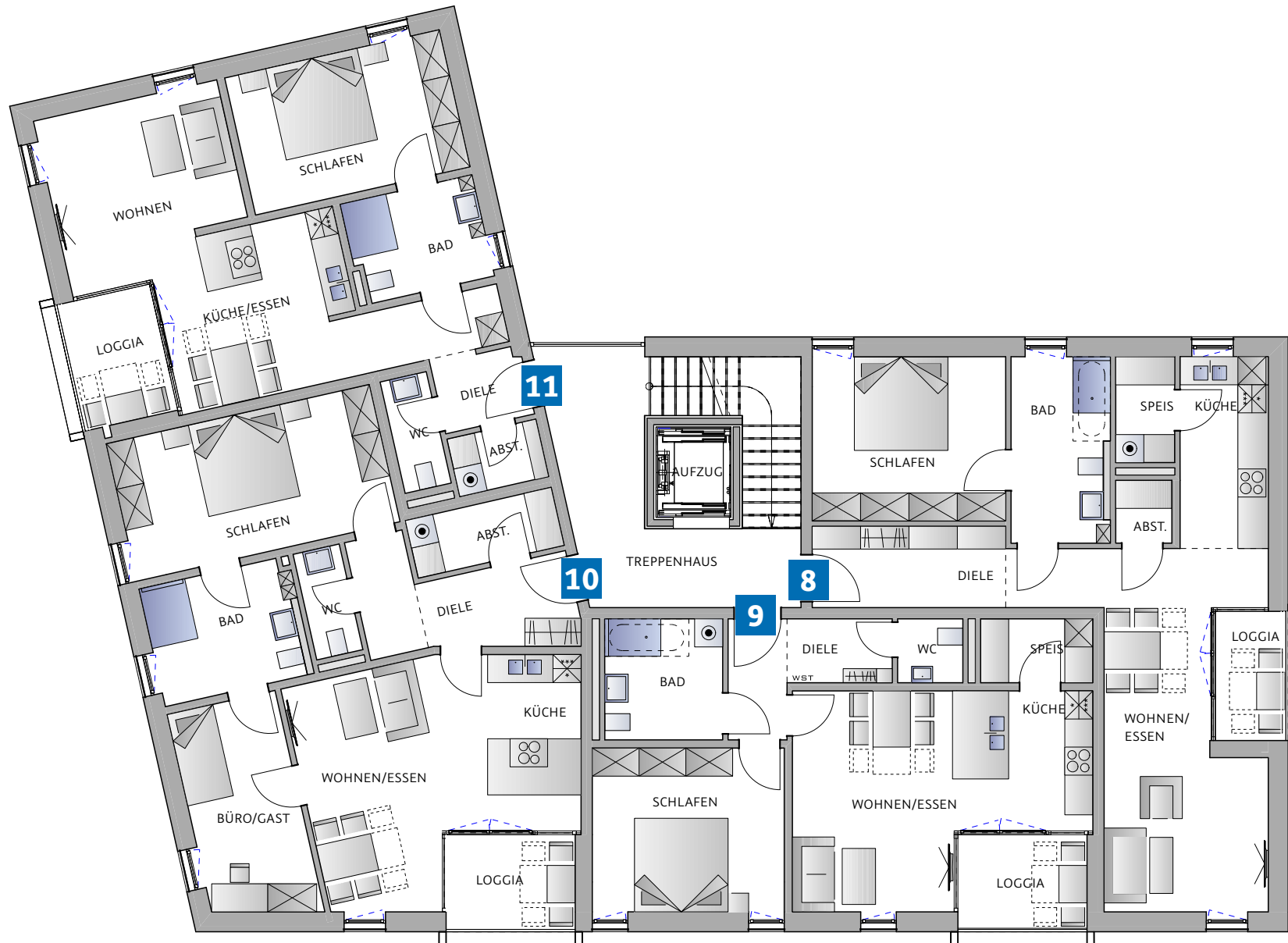
GESAMTPLAN ERDGESCHOSS [B37]



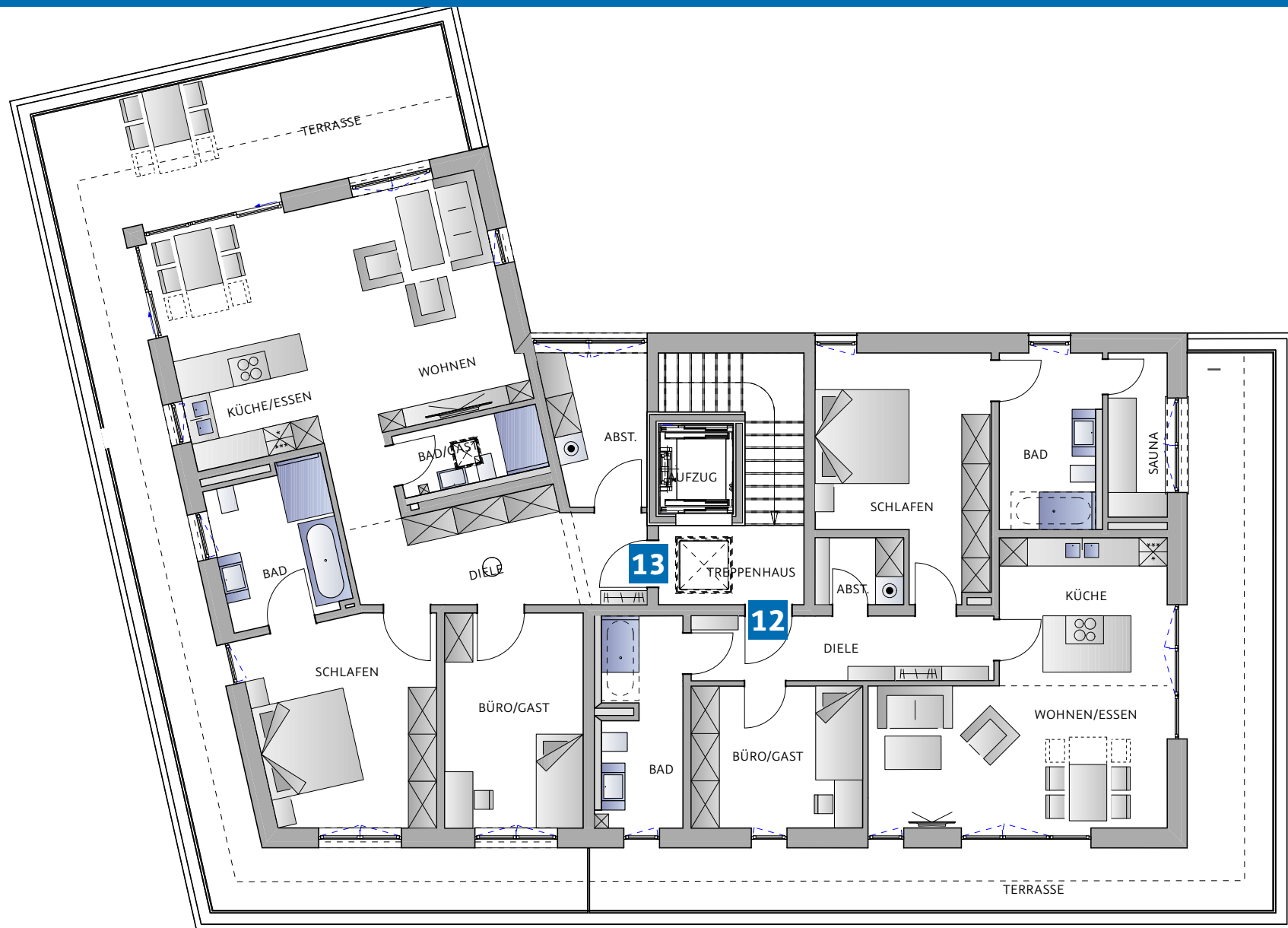
GESAMTPLAN 1. OBERGESCHOSS [B37]



GESAMTPLAN 2. OBERGESCHOSS [B37]



GESAMTPLAN DACHGESCHOSS [B37]



ANSICHT SÜDEN [B37]



SÜDEN

ANSICHT NORDEN [B37]



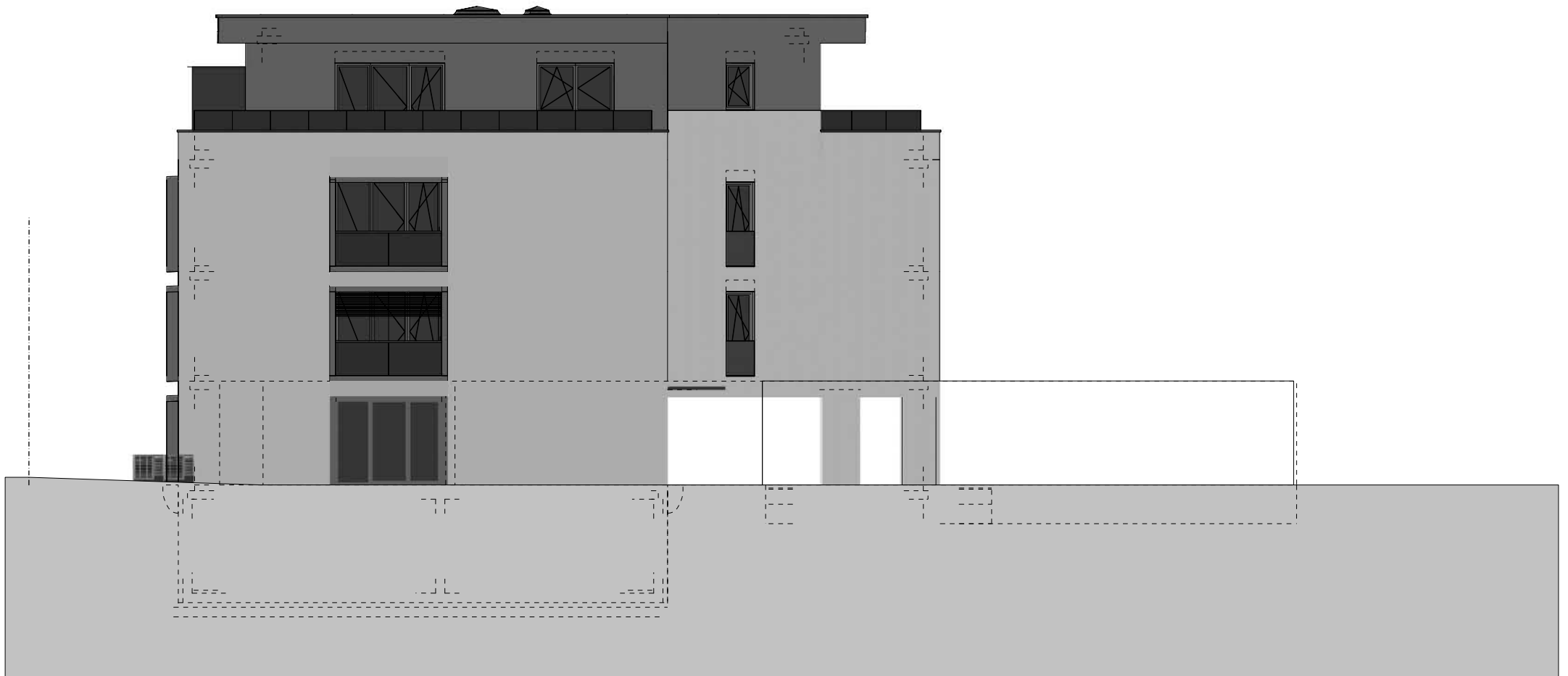
NORDEN

ANSICHT WESTEN [B37]



WESTEN

ANSICHT OSTEN [B37]



OSTEN

VISUALISIERUNG [B37] - ANSICHT - SÜDEN



VISUALISIERUNG [B37] - ANSICHT - ZUFAHRT UND EINGANGSSEITE



INDIVIDUELL – BARRIEREFREI UND ENERGIEEFFIZIENT [B37]



PROJEKTBETEILIGTE [B37]

WOHN[RAUM]^{GMBH}
Gut gebaut.

Schloßgraben 8
92224 Amberg
Tel. 09621 91461-0
info@wohnraum.de
www.wohnraum.de



Energieeffizienz

Büro für Energieeffizienz
Florian Urmann
Dipl. Ing. (FH)
Schloßgraben 8
92224 Amberg
Tel. 09621 9146128

CI INCEPT
PLANUNGSBÜRO

Planung/Bauleitung

Klieber Wolfgang
Dipl. Ing. und Sachverständiger
Planungsbüro CONCEPT
Begelleite 7
92224 Amberg
Tel. 09621 9709922
www.pb-concept.de



Brandschutz

Architektur + Brandschutz
Thomas Käufel
Architekt Dipl. Ing. (FH)
Höhenweg 4
93146 Laaber
Tel. 09498 904342

M K INGENIEURE IM BAUWESEN GMBH

Statik

MKIngenieure im Bauwesen GmbH
Galgenbergstraße 4
93053 Regensburg
Telefon 0941 280 60 0
www.mkingenieure.de

ImmoCenter |  **FinanzCenter**
Immobilie · Anlage · Vorsorge

Beratung und provisionsfreier Verkauf

ImmoCenter | FinanzCenter GmbH
Schloßgraben 8
92224 Amberg
Tel. 09621 78772-44
Fax 09621 78772-49
info@immocenter.de
www.immocenter.de



BERATUNG UND PROVISIONSFREIER VERKAUF:

ImmoCenter | **FinanzCenter**
Immobilie · Anlage · Vorsorge



FinanzCenter GmbH · Schloßgraben 8 · 92224 Amberg
Tel. 09621 78772-44 · Fax 09621 78772-49 · info@immocenter.de · www.immocenter.de
Sitz der Gesellschaft: Amberg · Amtsgericht Amberg HRB 3150 · Geschäftsführer: Franz Teich

BÜROZEITEN: Mo - Do 9 bis 18 Uhr und Fr 9 bis 13 Uhr

MOBILE FACHBERATUNG: Terminvereinbarung auch außerhalb der Bürozeiten



WOHN[RAUM] GMBH
Gut gebaut.



WOHNRAUM GMBH | Schloßgraben 8 | 92224 Amberg
Telefon 09621 91461-0 | Fax 09621 91461-29 | info@wohnraum.de | www.wohnraum.de
Sitz der Gesellschaft: Amberg | Amtsgericht Amberg HRB 5734 | Geschäftsführer: Günter Teich

| Bauträger im Neubau- und Sanierungsbereich | Projektentwicklung und Baurechtschaffung |
| Generalübernehmer für schlüsselfertiges Bauen und Sanieren | Entwicklung von Wohn- und Gewerbekonzepten |



WOHN[RAUM]^{GMBH}

Gut gebaut.

WOHNRAUM GMBH | Schloßgraben 8 | 92224 Amberg

Telefon 09621 91461-0 | Fax 09621 91461-29 | info@wohnraum.de | www.wohnraum.de

Sitz der Gesellschaft: Amberg | Amtsgericht Amberg HRB 5734 | Geschäftsführer: Günter Teich

| Bauträger im Neubau- und Sanierungsbereich | Projektentwicklung und Baurechtschaffung |

| Generalübernehmer für schlüsselfertiges Bauen und Sanieren | Entwicklung von Wohn- und Gewerbekonzepten |