

**WOHN[RAUM]**<sup>GMBH</sup>  
*Gut gebaut.*

# Kümmersbruck – Zentral [S4]

4 moderne Eigentumswohnungen



# KÜMMERSBRUCK - DIE GEMEINDE

## Geschichtliches

Von den Orten der jetzigen Großgemeinde Kümmersbruck wird Theuern am frühesten genannt. Hartnit von „Tiuren“ erscheint in einer Urkunde als Zeuge, die zwischen 1092 und 1114 niedergeschrieben wurde. Im Jahre 1114 nennt sich ein Dienstmann der Grafen von Hohenburg namens Arnolt nach „Chumprechtsprucc“ (Kümmersbruck).



Neben Kümmersbruck, Moos und Penkhof bestanden in der heutigen Gemeinde noch zwei Hofmarken: Theuern und Haselmühl. Waren aber die ersten rein agrarisch orientiert, so bestanden in den anderen beiden außerdem noch Eisenhämmer. Haselmühl war, wie der Name sagt, sogar als ein Gewerbebetrieb entstanden.



Theuern dagegen war selbst seit 1438 Sitz einer Pfarrei, zu der auch das benachbarte Ebermannsdorf gehörte. Die dem hl. Nikolaus geweihte Kirche war ursprünglich die Schloßkapelle. Erst 1808 wurden mit den Steuerdistrikten die ersten Vorstufen der heutigen politischen Gemeinden gebildet.

1818 folgte dann die eigentliche Gemeindebildung. Im heutigen Gemeindebereich wurden drei Gemeinden geschaffen: Gärnersdorf (mit Engelsdorf, Krumbach, Kümmersbruck, Moos, Haidweiher und Penkhof), Köfering (mit Haselmühl und Lengenfeld) und Theuern.

Der letzte große Einschnitt in der politischen Geschichte der hier behandelten Dörfer markiert die Gemeindegebietsreform der Jahre 1971 und 1972. Zunächst wurde am 1. April 1971 die Gemeinde Theuern der Gemeinde Köfering eingegliedert, dann, am 1. Januar 1972, wurden die Gemeinden Köfering und Gärnersdorf zur neuen Gemeinde Kümmersbruck zusammengeschlossen, wobei man gleichzeitig das Dorf Krumbach (zum 1.07.72) in die Stadt Amberg eingemeindete.



Im Jahre 2014 feiert die Gemeinde Kümmersbruck „900 Jahre Kümmersbruck - 725 Jahre Haselmühl - 700 Jahre Gärnersdorf“.

# INFRASTRUKTUR

Mit knapp 10.000 Einwohnern und den kurzen Wegen nach Amberg ist Kümmersbruck mit seinen Ortsteilen ideal gelegen und dem öffentlichen Nahverkehr sehr gut angeschlossen.



Angrenzend an Amberg liegt Nürnberg, 65 km, und Regensburg, 70 km, entfernt. Mit der Bundesautobahn A 6, der Bundesstraße B 85 und der Bahnstrecke Nürnberg - Amberg - Regensburg besitzt die Gemeinde Kümmersbruck eine sehr gute Verkehrsanbindung.



Kümmersbruck bietet für jedes Alter, ob als Familie, Single oder Senioren die idealen Voraussetzungen für ein aktives Leben. Neben 4 Kindertagesstätten mit 346 genehmigten Plätzen, einem Seniorenzentrum, einer Grund- und Mittelschule mit eigenem öffentlichen Hallenbad, das Aktivbad KA2, bietet die Gemeinde vieles für ein zukunftsfähiges Wohnen.

Zahlreiche Vereine aus Unterhaltung, Sport, Feuerwehren u. v. m. sind weit über die Gemeindegrenzen aktiv und bekannt.

Kümmersbruck verfügt über mehrere Einkaufsmärkte und Einkaufsmöglichkeiten. Die ärztliche Versorgung ist umfassend und fußläufig erreichbar.

Und wer Erholung sucht, findet in nächster Umgebung Wälder, Seen und die Schönheit der Oberpfälzer Jura.



## Kurzum:

Kümmersbruck ist die gefragte Lage - Mit der Schillerstraße 4 in Kümmersbruck [S4] wohnen Sie zentral und ruhig.

## DAS OBJEKT – MODERN UND INDIVIDUELL [S4]

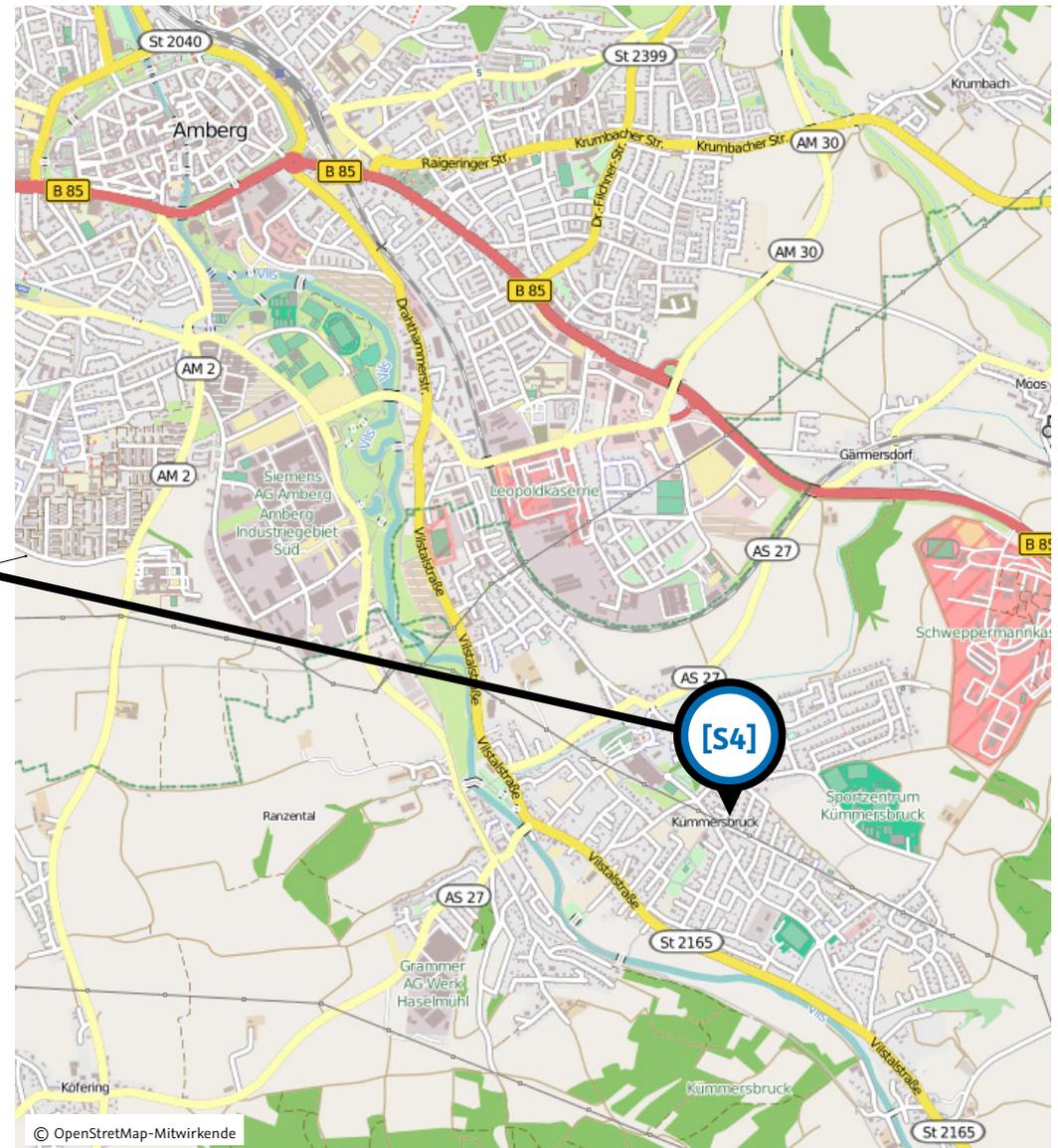
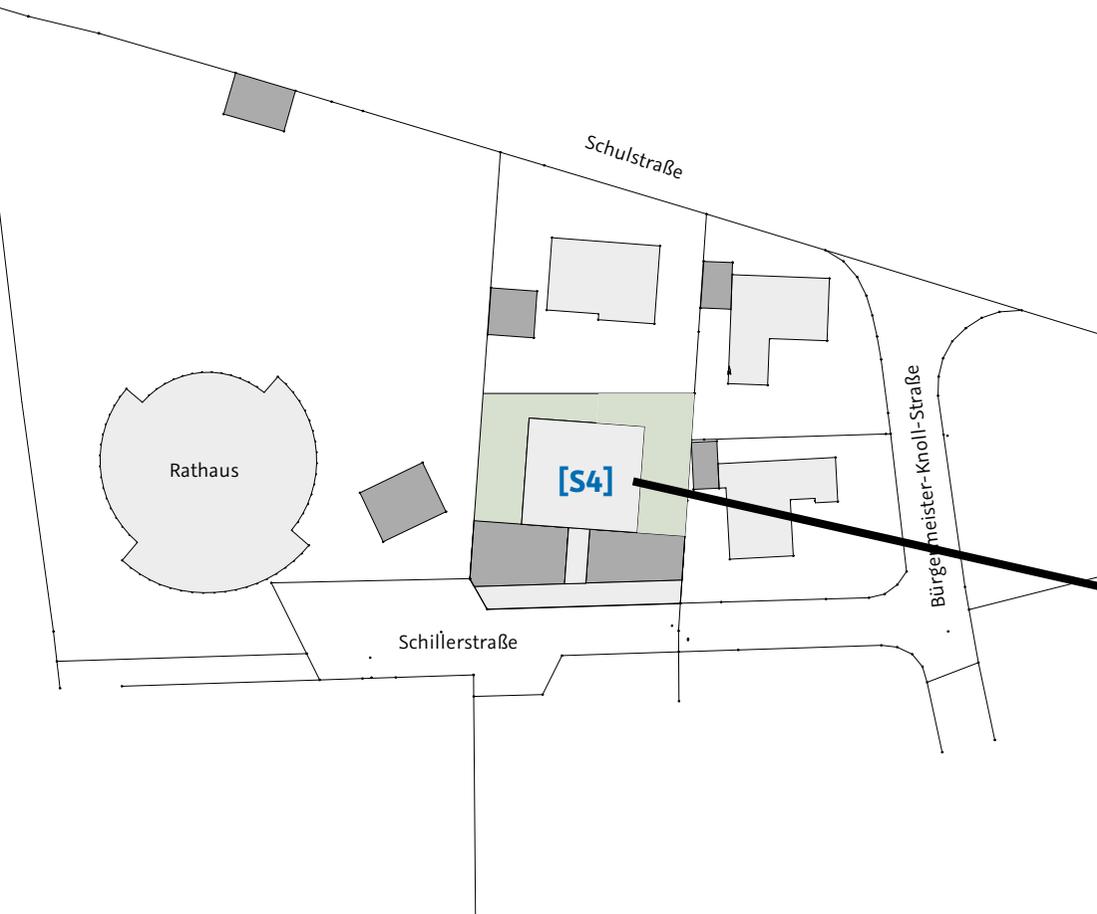
Zusammen mit der Wohnraum GmbH entstehen in enger Zusammenarbeit mit Handwerkern aus der Region vier hochwertige Eigentumswohnungen in bester Wohnlage von Kümmersbruck.

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

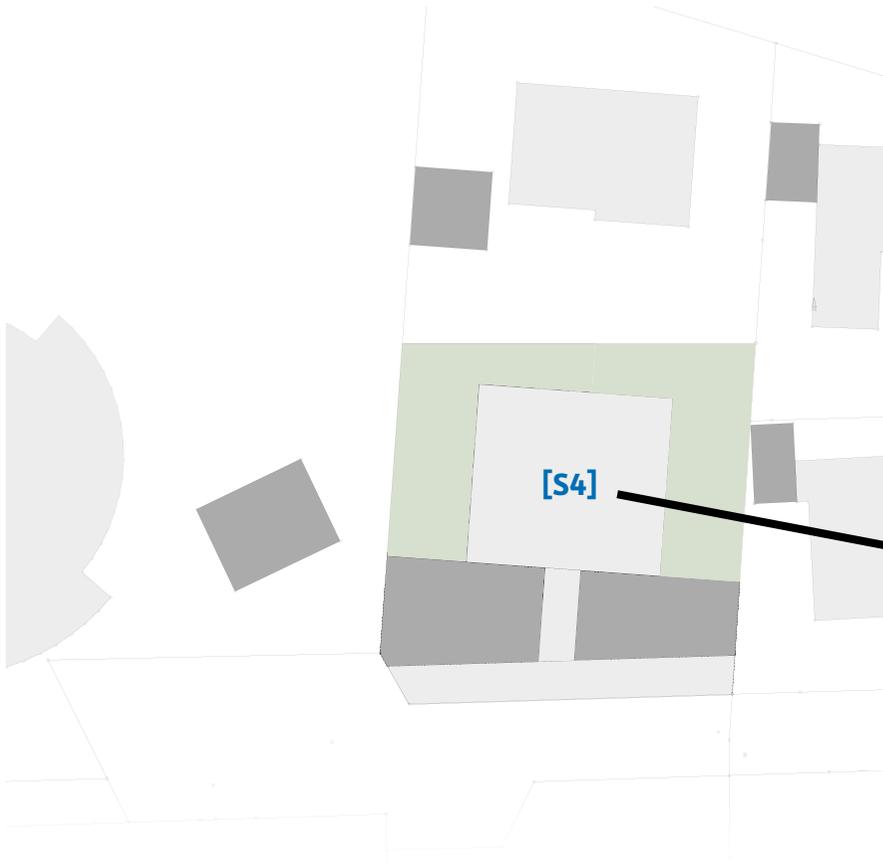
- Großzügiges und bestens gelegenes Grundstück in Kümmersbruck – zentral (direkt neben dem Rathaus)
- ruhige Lage durch Sackgasse und damit lediglich Anwohnerverkehr
- 2- und 3-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 74 m<sup>2</sup> bis 88 m<sup>2</sup>
- Hochwertige monolithische Ziegelbauweise – ökologisch und energieeffizient
- Große, bodentiefe Fensterflächen mit Dreifachverglasung
- Video-Türsprechanlage mit Klingel und Haustürsprecher
- Erdgeschosswohnungen mit großzügigem Grünbereich und Privatsphäre
- Balkone und Terrassen mit viel Aus- und wenig Einblick
- Effiziente Heizungstechnik
- Alle Wohnungen mit Fußbodenheizung
- Moderne Materialien namhafter Hersteller in zeitgemäßem Design
- Hochwertige und strapazierfähige Echtholz-Parkettböden in den Wohnbereichen
- Bäder mit Tageslicht, Dusche und Badewanne
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung für sehr gutes Raumklima
- und vieles mehr.....

Durch die zeitgemäße Architektur, moderne Materialien und die zentrale und ruhige Lage, schaffen wir für Sie nachhaltige Werte.

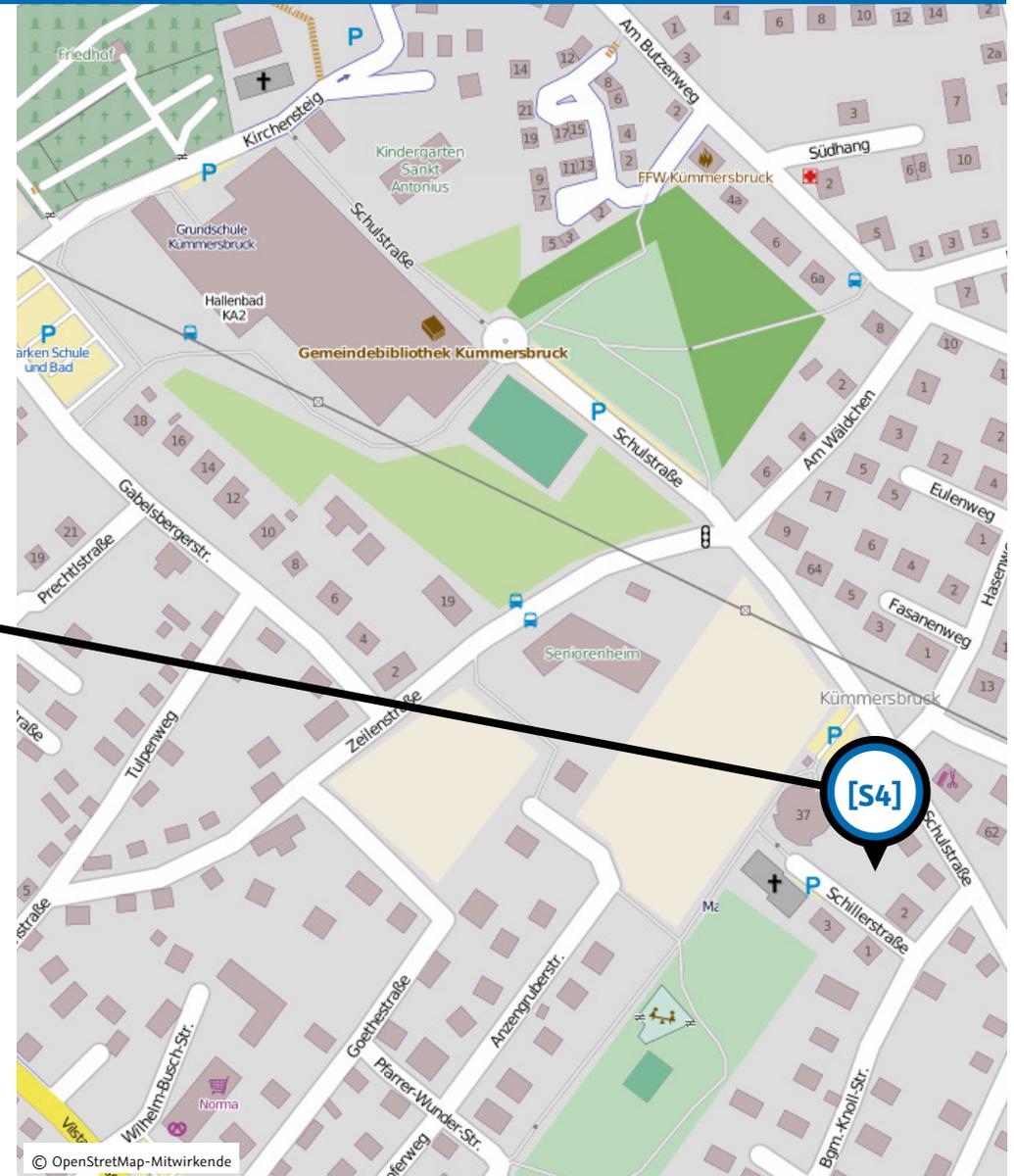
# KÜMMERSBRUCK - VOR DEN TOREN AMBERGS



# KÜMMERSBRUCK - LAGE [S4]

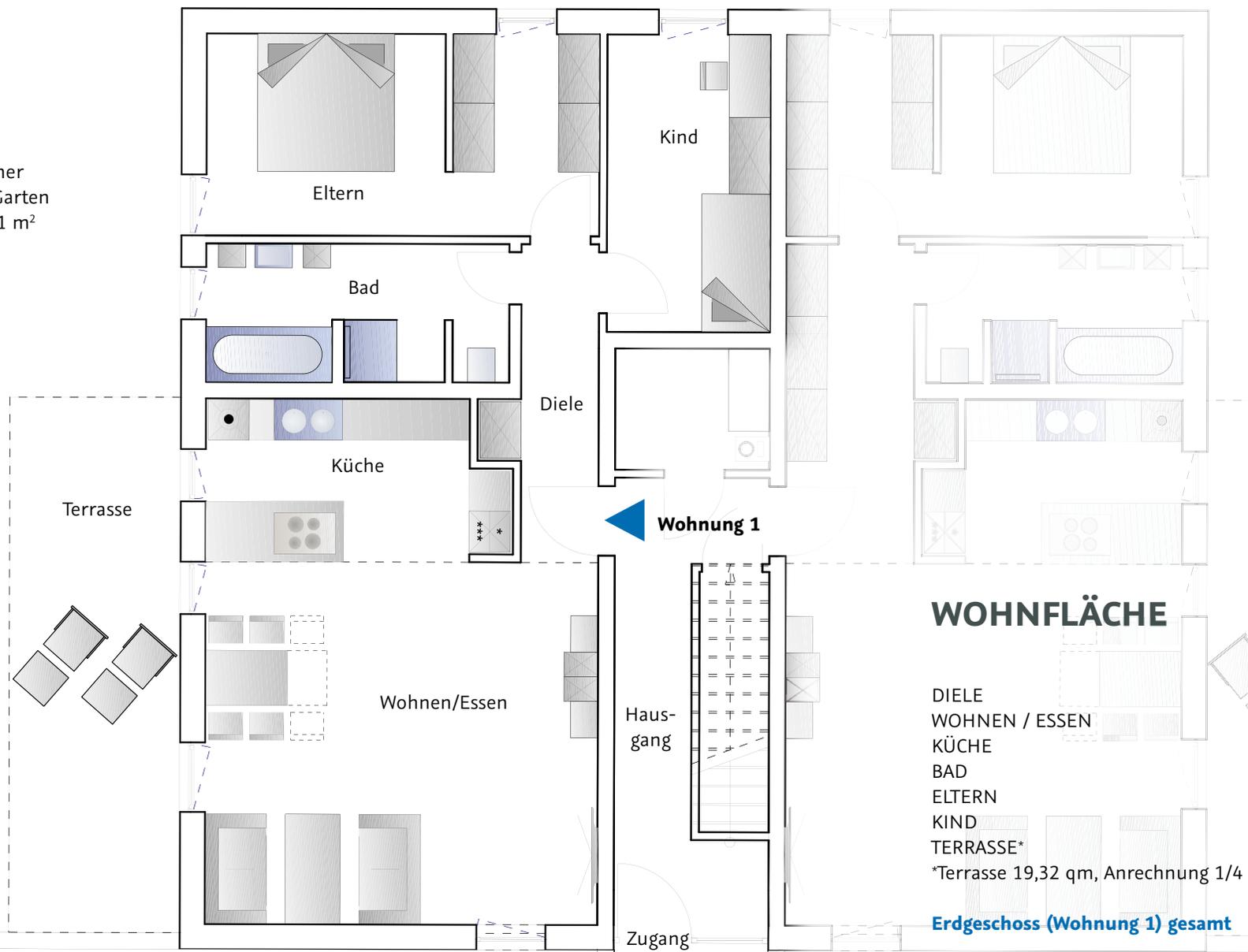


Das Objekt [S4] befindet sich unmittelbar am Rathaus von Kümmersbruck in zentraler Lage. Die hervorragende Infrastruktur vor Ort ermöglicht Ihnen kurze Wege für alle wichtigen Erledigungen des Tages. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Dienstleister reihen sich an diese außerordentliche Objektlage.



# ERDGESCHOSS - WOHNUNG 1 [S4]

Eigener  
Privat-Garten  
ca. 111 m<sup>2</sup>



## WOHNFLÄCHE

DIELE	5,96 m <sup>2</sup>
WOHNEN / ESSEN	29,61 m <sup>2</sup>
KÜCHE	9,77 m <sup>2</sup>
BAD	8,52 m <sup>2</sup>
ELTERN	16,42 m <sup>2</sup>
KIND	10,17 m <sup>2</sup>
TERRASSE*	4,83 m <sup>2</sup>
*Terrasse 19,32 qm, Anrechnung 1/4	

**Erdgeschoss (Wohnung 1) gesamt**

**85,28 m<sup>2</sup>**

# ERDGESCHOSS - WOHNUNG 2 [S4]



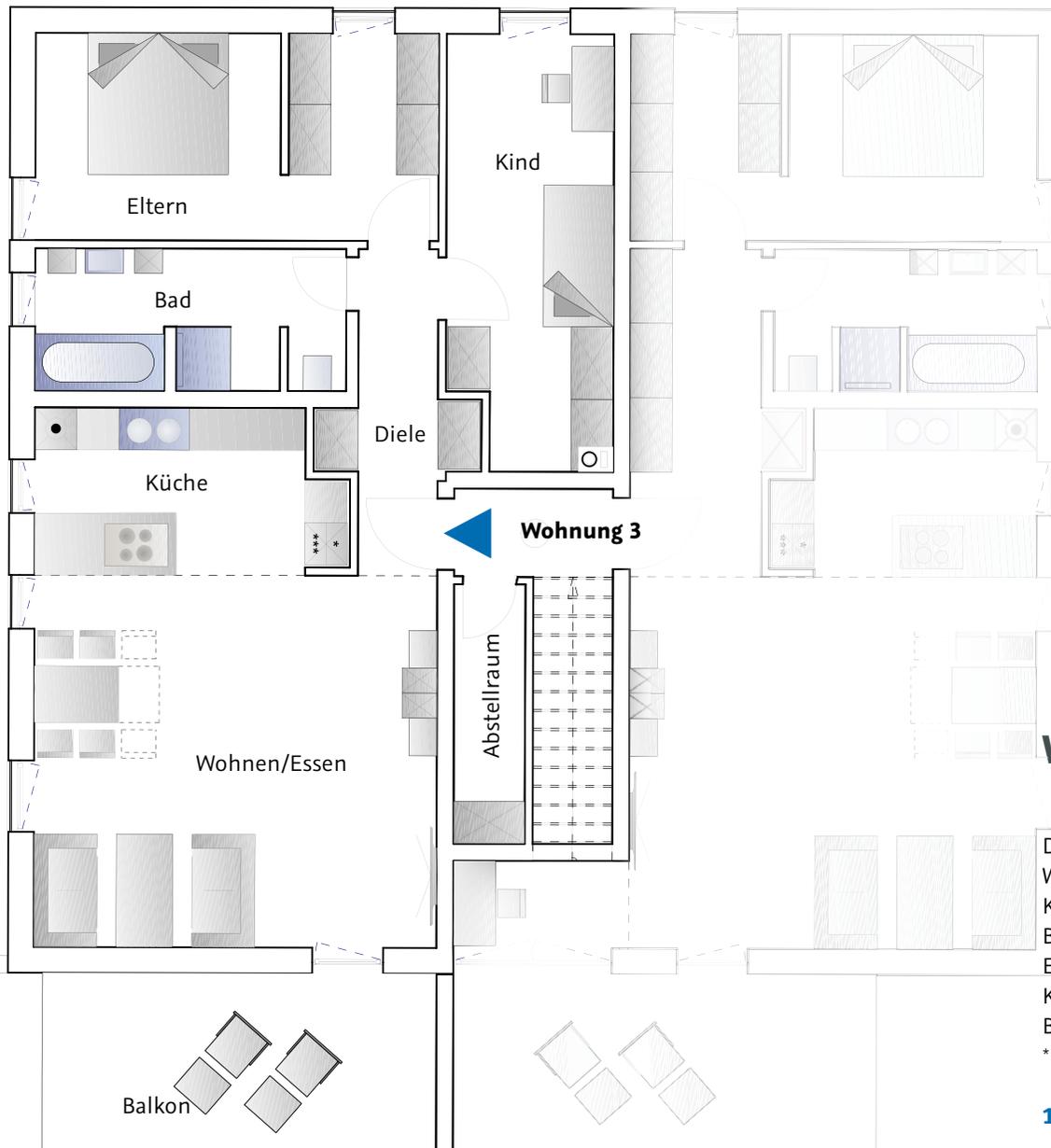
## WOHNFLÄCHE

DIELE	9,20 m <sup>2</sup>
WOHNEN / ESSEN	29,87 m <sup>2</sup>
KÜCHE	8,25 m <sup>2</sup>
BAD	7,23 m <sup>2</sup>
ELTERN	16,52 m <sup>2</sup>
TERRASSE*	4,82 m <sup>2</sup>
*Terrasse 19,28 qm, Anrechnung 1/4	

**Erdgeschoss (Wohnung 2) gesamt**

**75,89 m<sup>2</sup>**

# 1. OBERGESCHOSS - WOHNUNG 3 [S4]

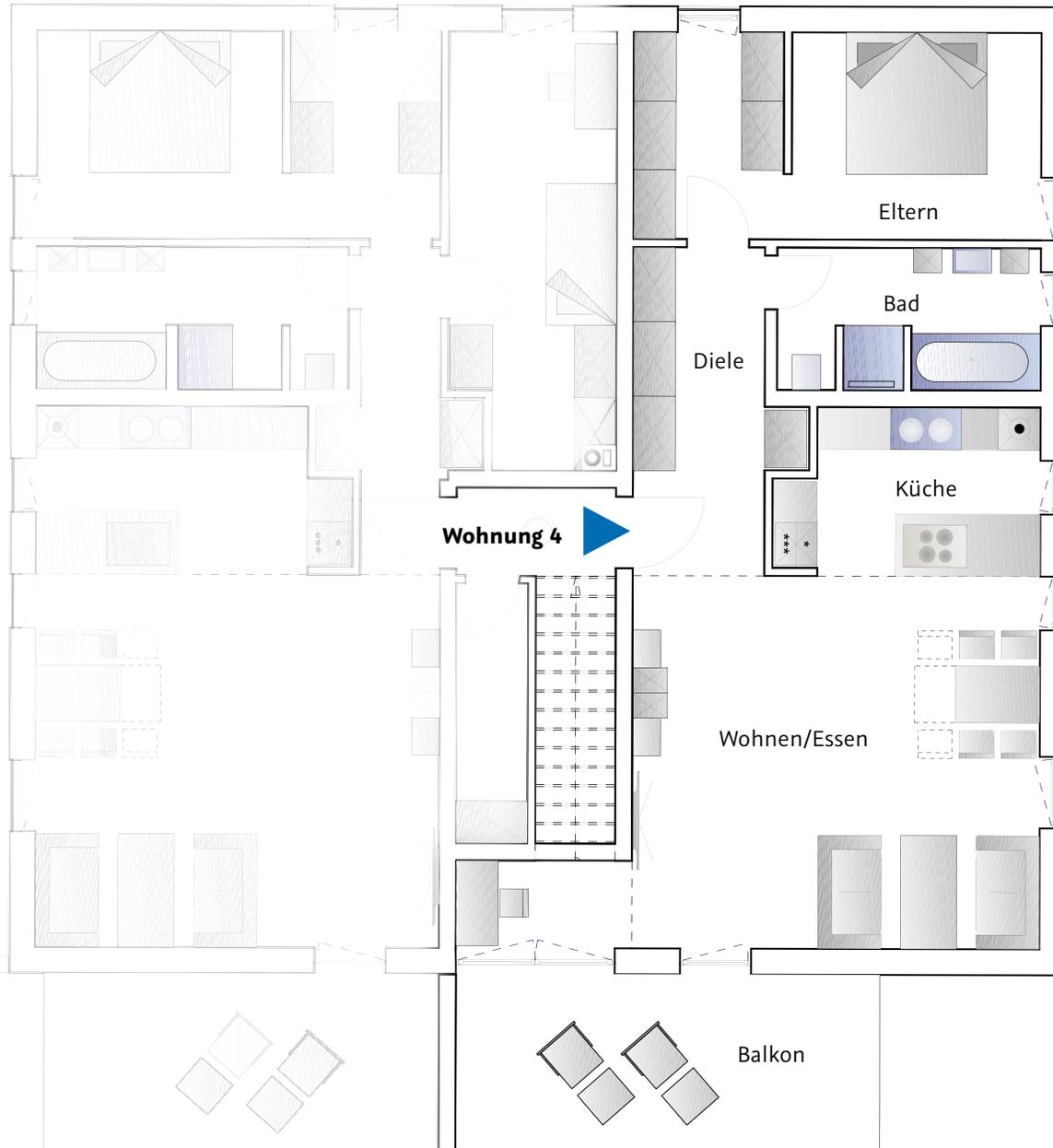


## WOHNFLÄCHE

DIELE	6,59 m <sup>2</sup>
WOHNEN / ESSEN	29,61 m <sup>2</sup>
KÜCHE	9,77 m <sup>2</sup>
BAD	8,52 m <sup>2</sup>
ELTERN	16,42 m <sup>2</sup>
KIND	13,64 m <sup>2</sup>
BALKON*	3,43 m <sup>2</sup>
*Balkon 13,72 qm, Anrechnung 1/4	

**1. Obergeschoss (Wohnung 3) gesamt 87,98 m<sup>2</sup>**

# 1. OBERGESCHOSS - WOHNUNG 4 [S4]

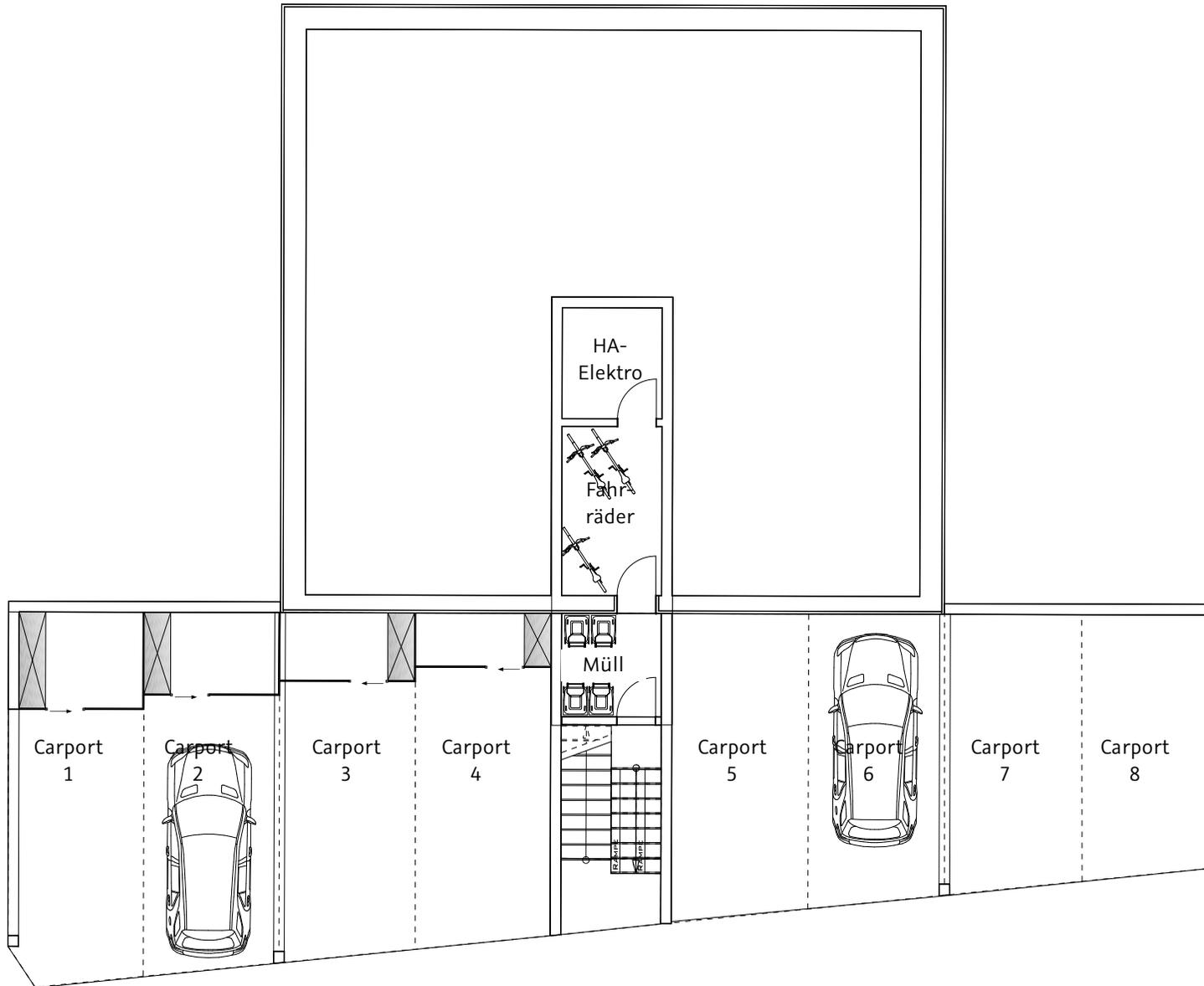


## WOHNFLÄCHE

DIELE	9,20 m <sup>2</sup>
WOHNEN / ESSEN	29,87 m <sup>2</sup>
KÜCHE	8,25 m <sup>2</sup>
BAD	7,23 m <sup>2</sup>
ELTERN	16,52 m <sup>2</sup>
BÜROECKE	3,40 m <sup>2</sup>
BALKON*	3,78 m <sup>2</sup>
*Balkon 15,12 qm, Anrechnung 1/4	

**1. Obergeschoss (Wohnung 4) gesamt 78,25 m<sup>2</sup>**

# NUTZFLÄCHEN - CARPORTS UND KELLER [S4]



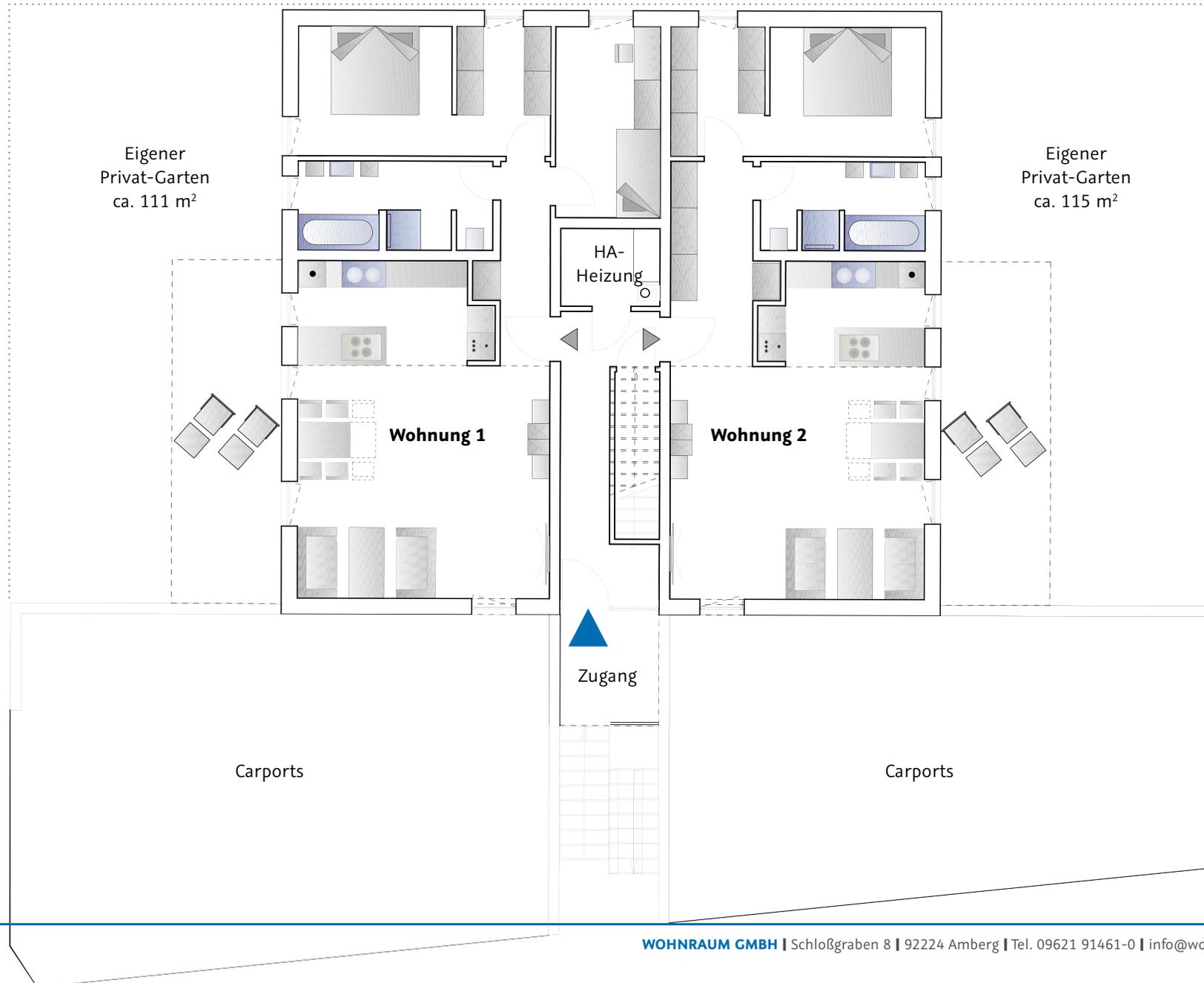
## NUTZFLÄCHEN

CARPORT 1	18,38 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM CARPORT 1	4,50 m <sup>2</sup>
CARPORT 2	18,33 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM CARPORT 2	3,56 m <sup>2</sup>
CARPORT 3	17,93 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM CARPORT 3	5,89 m <sup>2</sup>
CARPORT 4	18,30 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM CARPORT 4	5,44 m <sup>2</sup>
CARPORT 5	18,52 m <sup>2</sup>
CARPORT 6	17,43 m <sup>2</sup>
CARPORT 7	20,34 m <sup>2</sup>
CARPORT 8	19,28 m <sup>2</sup>
FAHRRÄDER	8,33 m <sup>2</sup>
HA-ELEKTRO	5,46 m <sup>2</sup>
MÜLL	5,10 m <sup>2</sup>
HA-Heizung (im EG)	3,78 m <sup>2</sup>

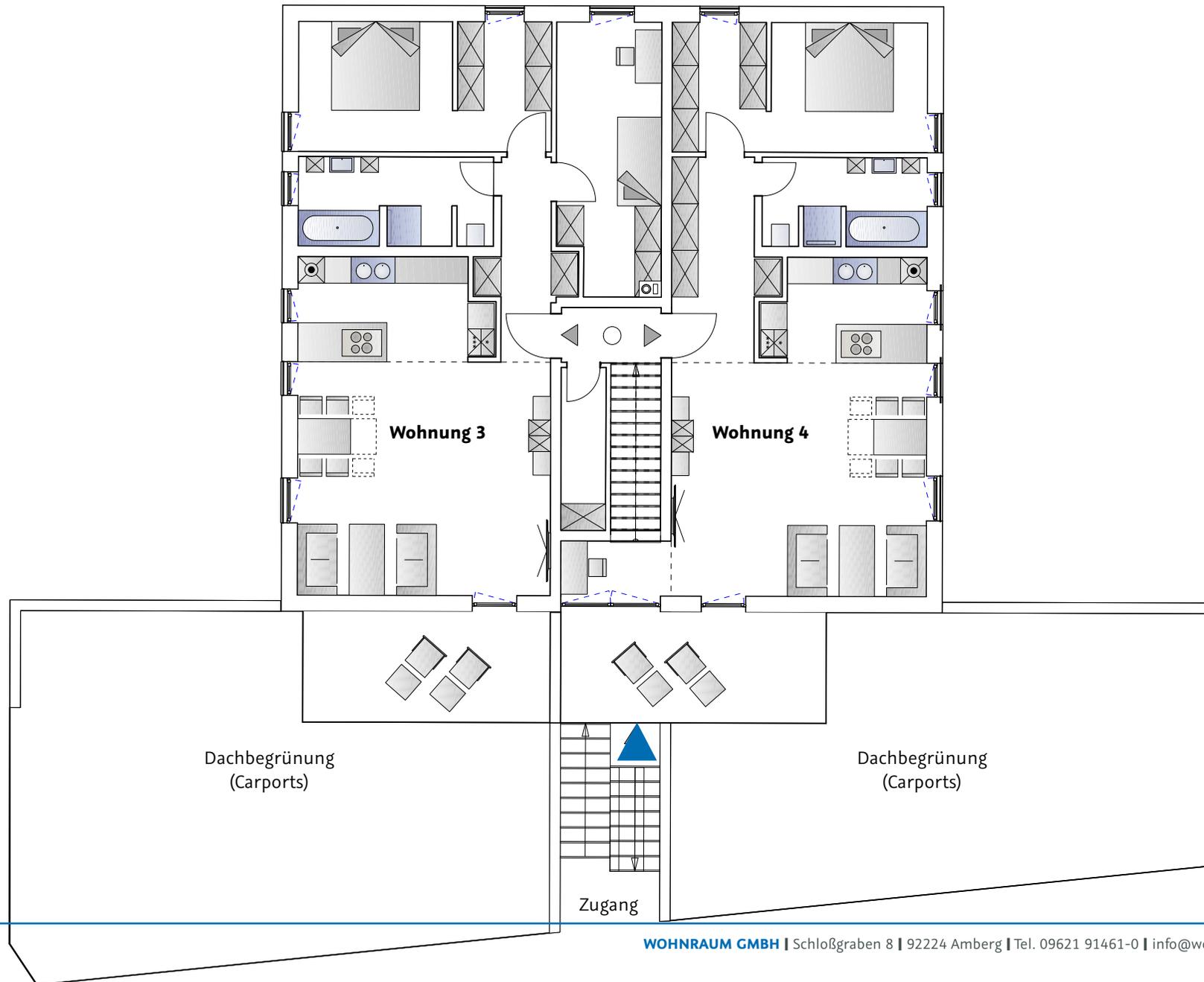
**Nutzflächen gesamt**

**190,57 m<sup>2</sup>**

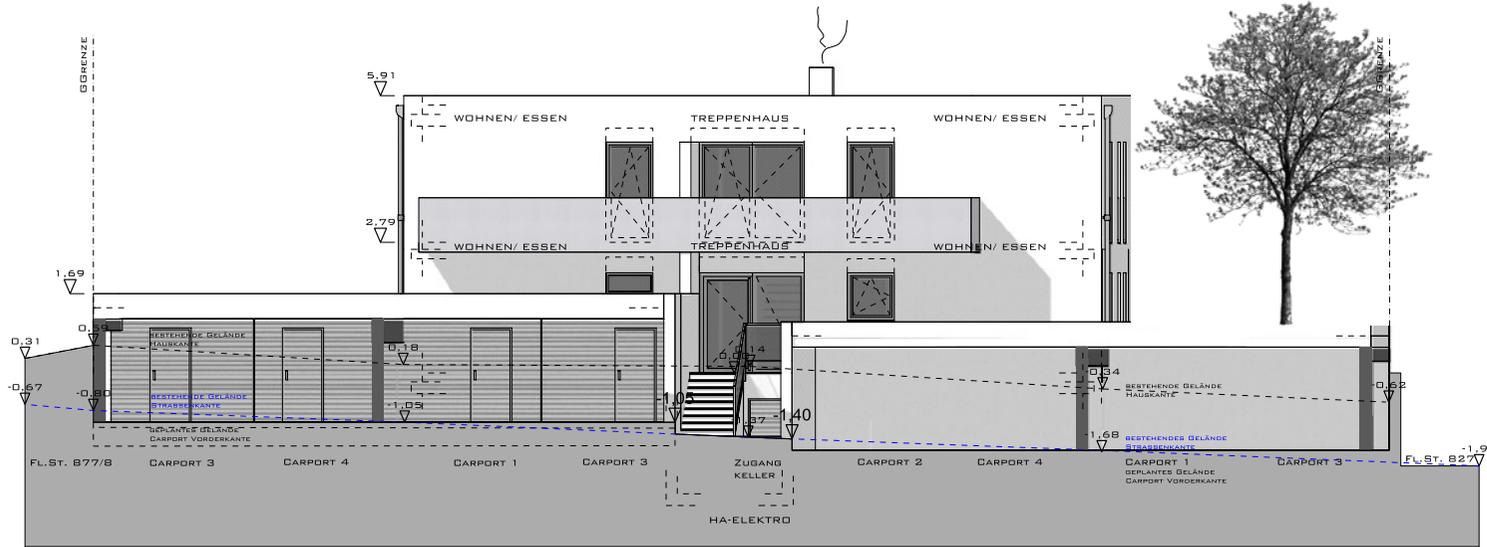
# GESAMTPLAN - ERDGESCHOSS [S4]



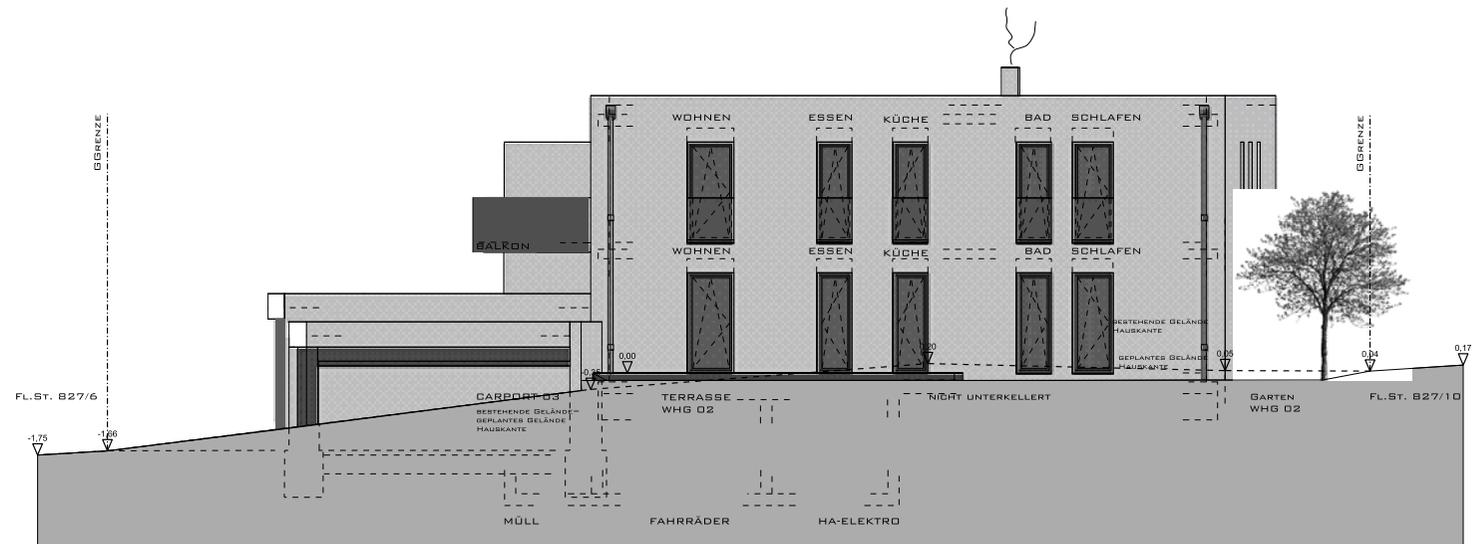
# GESAMTPLAN - 1. OBERGESCHOSS [S4]



# ANSICHTEN - SÜDWESTEN UND SÜDOSTEN [S4]

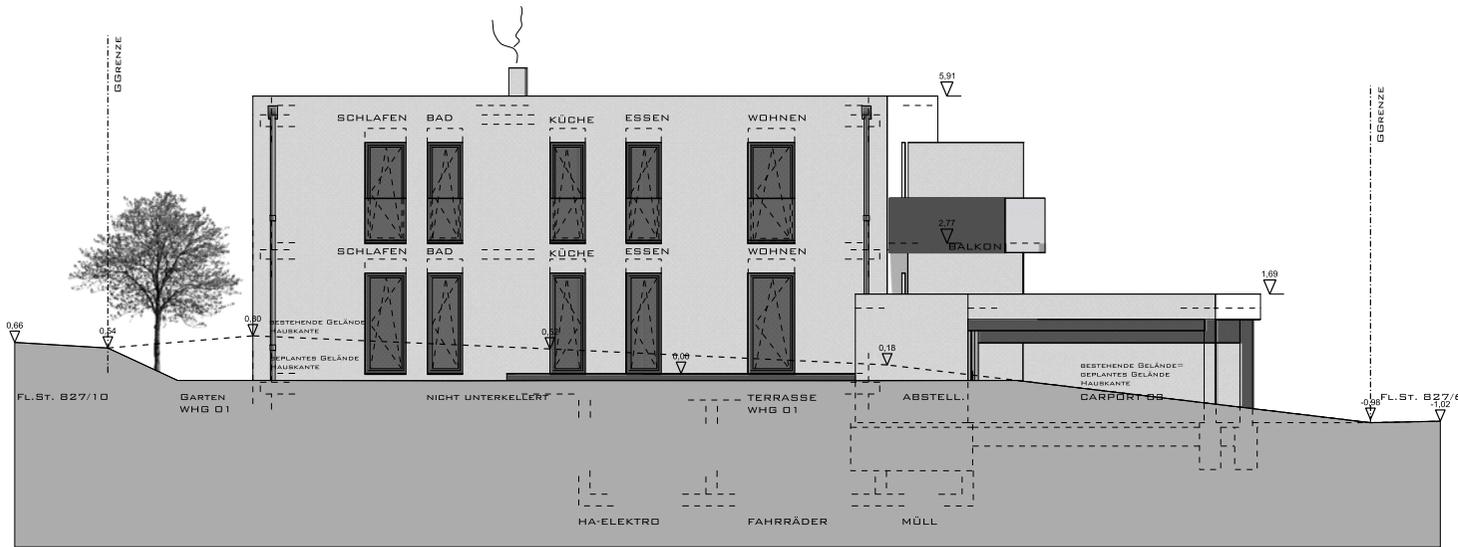


SÜDWESTEN

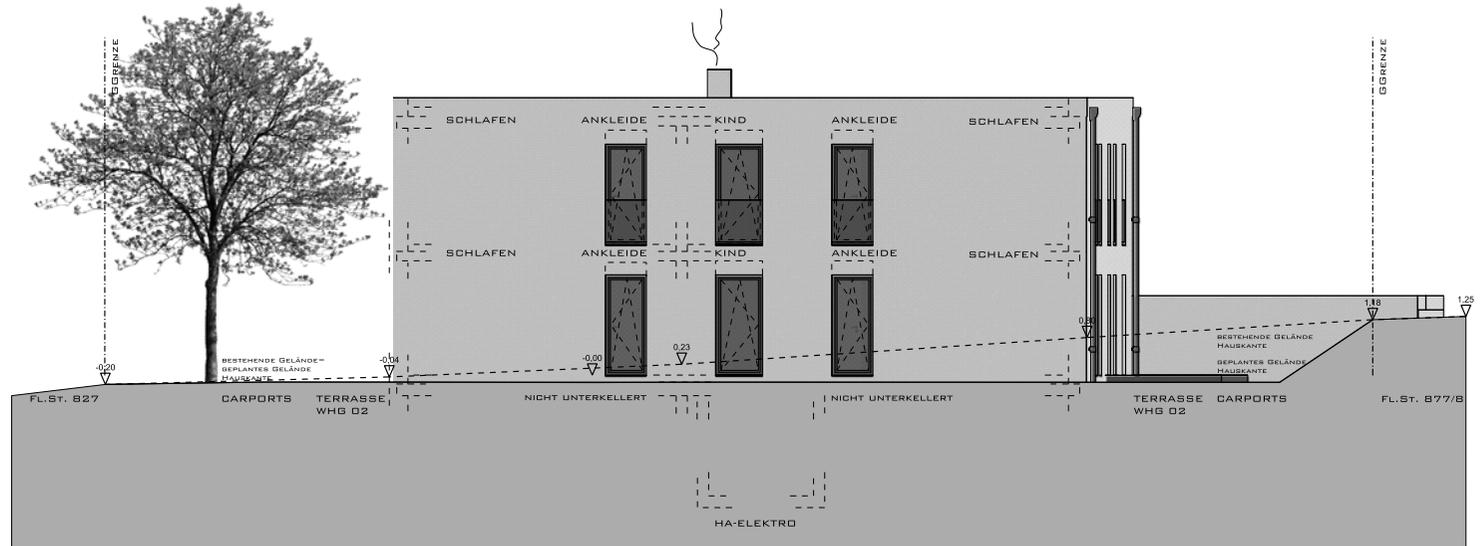


SÜDOSTEN

# ANSICHTEN - NORTHWESTEN UND NORDOSTEN [S4]

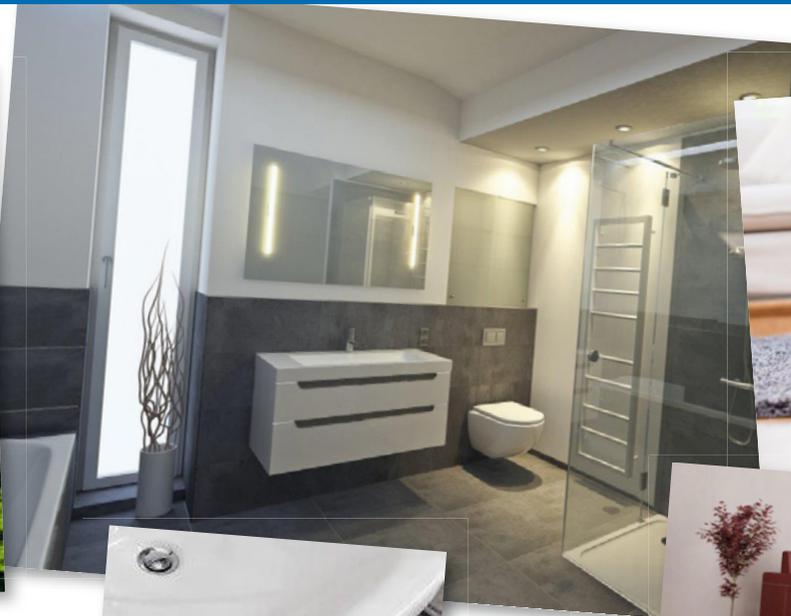


NORTHWESTEN



NORTHOSTEN

# MODERN UND INDIVIDUELL [S4]



# NOTIZEN

A large grid of graph paper for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows of small squares.

# NOTIZEN

A large grid of graph paper for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows of small squares.

## PROJEKT BETEILIGTE [S4]

**WOHN[RAUM]**<sup>GMBH</sup>  
*Gut gebaut.*

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

Ingenieurbüro für  
Energieeffizienz



### Energieeffizienz

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

**CONCEPT**  
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

INGENIEURBÜRO FÜR BAUSTATIK

Dipl. Ing. (FH) Günter Pirner

### Statik

Ingenieurbüro für Baustatik  
Günter Pirner  
Dipl. Ing. (FH)  
Seyfriedstr. 4  
92237 Sulzbach-Rosenberg  
Tel. 09661 811195

ImmoCenter |   
Immobilie · Anlage · Vorsorge

### Beratung und Verkauf

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

## BERATUNG UND VERKAUF:



ImmoCenter |   
Immobilie · Anlage · Vorsorge



Mitglied im Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.

ImmoCenter | 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: Stefan Lehmeier

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

**MOBILE FACHBERATUNG:** Terminvereinbarung auch außerhalb der Bürozeiten



**WOHN[RAUM]** <sup>GMBH</sup>  
*Gut gebaut.*

**WOHNRAUM GMBH** | Schloßgraben 8 | 92224 Amberg  
Telefon 09621 91461-0 | Fax 09621 91461-29 | info@wohnraum.de | [www.wohnraum.de](http://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 |

