

## Kurzexpose

<b>Objekt:</b>	EFHamb	<b>Courtage:</b>	3,57 % inkl. MwSt.
<b>Objektart:</b>	Einfamilienhaus	<b>Preis:</b>	530.000,00 € VB
<b>Objektlage:</b>	Ortsrand	<b>Bauart:</b>	massiv
<b>Ausstattung:</b>	gehoben	<b>Zustand:</b>	sehr gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 110 m <sup>2</sup> + evtl. 2 Zimmer im UG	<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 65 m	<b>Zimmer:</b>	4 (+ evtl. 2 im UG)
<b>Grundfläche:</b>	ca. 812 m <sup>2</sup>	<b>Etagen:</b>	2

Garage

Terrasse

Stellplatz

Balkon

### Beschreibung:

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein kleineres, sehr gepflegtes und nach heutigen Wohnqualitätsbedürfnissen ausgelegtes Wohnhaus. Der großzügige, offene und dadurch helle Wohn-/Ess- und Küchenbereich mit Einbauküche nimmt über die Hälfte der Wohnfläche im Erdgeschoss ein. Ein kleinerer, ca. 10 m<sup>2</sup> großer Raum, ein WC, Flur und das Treppenhaus ergänzen das Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich neben zwei Schlafzimmern das Bad mit Badewanne, Dusche und WC. Eine Wohnzimmelle als Ruhe- und Rückzugsplatz lädt zum Lesen, Relaxen oder Spielen ein. Eine Zugtreppe führt zum Speicher. Neben der Öl-Zentral-Heizung, die im Keller untergebracht ist, dient ein Schwedenofen (Festbrennstoff) im Wohnzimmer als weitere Wärmequelle. Neben der Waschküche werden noch 2 weitere Räume zu Wohnzwecken genutzt. Erwähnenswert ist der durch eine Kräuterpädagogin mit Liebe zum Detail und z.T. wahren Schätzen der hiesigen Flora angelegte Natur- und Kräutergarten mit seiner ca. 600 m<sup>2</sup> Größe. Leider hat derzeit 'Unkraut' diese Pracht, aufgrund veränderter Pflege, etwas überwuchert, allerdings wird Hilfe zur Wiederherstellung des Ursprungs angeboten. Ambach selbst ist ein nördlich gelegener Ortsteil unweit von der Kerngemeinde Ehekirchen (ca. 4.000 Einwohner) an der Staatsstraße ND-A. Arzt, Apotheke, Supermarkt, Rathaus, Kindergarten und Verbandsschule (Klassen 1-9) sind knapp 1 km entfernt. Diverse Sportvereine, Restaurants und gesellschaftliche Angebote aller Art runden die Infrastruktur der Gemeinde ab.

