



## 92348 Berg

Attraktive, vermietete Wohnung  
mit sehr gutem Grundriss!  
Berg - Zentrum



**230.900 €**

Kaufpreis

**100,39 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100,39 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	3

### Zustand

Baujahr	1983
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	230.900 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
----------------	------

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	9
---------------	---



## Ausstattung

---

### Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

### Küche

- Einbauküche ✓



## Beschreibung

Die Wohnung:

- Gute Gelegenheit für den Kapitalanleger
- Schöne Wohnung mit sehr guter Planung
- Geräumige Aufteilung mit 3 Zimmer und ca. 100,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2011: Wohnung renoviert, u.a. Badezimmer, Böden
- Großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Separater Kochbereich mit zweitem Essplatz
- Großes Eltern-Schlafen sowie Kinderzimmer
- Renoviertes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Schönes Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Garderobe bietet gute Stellmöglichkeiten
- 2. Obergeschoss – kein Aufzug – geringere Nebenkosten
- XXL-Kellerabteil inklusive
- Außen-Stellplatz vor dem Haus (zzgl. zum Kaufpreis 8.000,-EUR)

Das Objekt:

- Baujahr 1983, Ziegel-Mauerwerk (36 cm), Bauqualität 1-A
- Durchgeführte Renovierungen:
- 2010 - 2024: Alle Fenster
- 2016: Dachdämmung
- 2022: Öl-Zentralheizung
- 2023: Gewerbe EG: Neu-Installation (Elektro oder Wasser), Fußbodenheizung
- Weitere Mieter im Objekt: EG Physio-Praxis, 1. OG Zahnarzt-Praxis, 2. OG und DG Wohnungen

Energetische Werte:

- V, Öl, 99,5 kWh, Klasse C, Bj. 1983/2022

Fazit:

Wer eine vermietete Wohnung zur Kapitalanlage sucht, den sehr guten Zuschnitt der Wohnung erkennt sowie die bereits durchgeführten Renovierungen schätzt, der hat JETZT eine Klasse Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage

- Gute, verkehrsgünstige Geschäftslage im Zentrum von Berg
- 92348 Berg
- Gefragter Wohn- und Geschäftsort zwischen den Zentren Nürnberg und Neumarkt
- Sehr gute Sichtbarkeit an der Hauptstraße
- Durch umliegende Geschäfte eine frequentierte Lage
- Sehr gute Infrastruktur im Ort: Kindergarten, Schule, Ärzte, Apotheke, Supermärkte, Bäckerei, Metzgerei
- Hervorragender Freizeitwert: attraktives Hallenbad sowie kurzer Weg zum Alten Kanal
- Schnelle Anbindung an die Autobahn A3 (Auffahrt Oberölsbach) bzw. nach Neumarkt

## Sonstige Angaben



Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN











