



92348 Berg

Neuwertiges Zuhause mit wunderbarer Natur-Oase! Berg - Richtheim



475.000 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche

2942 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m²
Grundstücksfläche	2.942 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1

Zustand

Baujahr	2000
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	475.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2000
----------------	------

Allgemeine Infos

Gruppennummer	11
---------------	----



Ausstattung

Küche

Einbauküche



Heizungsart

Fußbodenheizung





Beschreibung

- Ein Traum für Naturliebhaber & Haustierhalter
- Großzügiges Grundstück mit altem Baumbestand und eigenem Bachlauf
- Ca. 2.942 m² Grund – geschützt – idyllisch außergewöhnlich schön
- Wohnhaus mit moderner Ausstrahlung und zeitlosem Design
- 5 Zimmer + Koch-/Essbereich mit ca. 136 m² Wohnfläche + voll unterkellert
- Wunderbarer Wintergarten – die Schönheit der Natur vor Augen
- Hohe Decken und Fenster verleihen den Räumen im OG besondere Atmosphäre
- Qualitätsbau Fa. Klebl – Baujahr 2000 – sehr gepflegter Zustand – laufend Renovierungen durchgeführt
- Wertige Einbauküche sowie stilvoller Holz-Kaminofen inklusive
- Hochwertiger Granitboden im Erdgeschoss – Ahorn-Parkettboden im Obergeschoss
- Wohn- und Schlafbereich Richtung Garten und von Straße abgewandt
- Internetgeschwindigkeit 100 MB/s, TV über Internet
- Kleinkläranlage – Regelmäßige Wartungen
- Garage + geräumiger Gartenschuppen
- Einzug – nach Vereinbarung

Das Erdgeschoss:

- Helles Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Kaminofen
- Essplatz als schönes Bindeglied zwischen Kochbereich und Wintergarten
- Herrlicher Wintergarten als Ruheplatz mit Blick in den Garten
- Kochbereich mit wertiger Einbauküche und SIEMENS-Geräten
- HWR / Büro mit flexibler Nutzung (Gastherme platzsparend in der Ecke)
- Ansprechender Eingangsbereich mit Gäste-WC

Das Obergeschoss:

- Besonderer Wohnflair durch die hohen Decken (Pulldach)
- Schlafzimmer sowie 2 Kinderzimmer
- Zeitloses Badezimmer mit Fußbodenheizung, Badewanne, Dusche und Handtuchheizkörper

Das Untergeschoss:

- Bietet viel Platz & Raum
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss
- Hobbyraum beheizbar
- Verschiedene Lagerräume

Durchgeführte Renovierungen:

- 2017: Kellerfenster, Dachrinnenschutz mit Lochblech für Haus und Wintergarten
- 2018: 3 Kellerräume gefliest, Nachrüstung LED Dimmer für WZ und Küche, Teilrenovierung Bad
- 2019: Maßgenaue Lichtschachtdeckungen, Fliegengitter in WZ, Küche, SZ, Bad, WC, Flur, Sonnenschutz Wintergarten
- 2020: Neubau Gartenscheune
- 2021: Einbau elektrischer Rollos zum Wintergarten, Küchenrückwand mit Weißglas ausgestattet, Zimmer neu gestrichen: 2 Zimmer im OG, Wohnzimmer, Küche, Wintergarten
- 2023: Fassadenrenovierung

Energetische Daten:

- V, 111,9 kWh, Erdgas, Bj. 2000, Energieeffizienzklasse D

Fazit: Wer ein sehr gepflegtes Zuhause mit Ausstrahlung sucht, das große Naturidyll für sich & seine Liebsten entdeckt sowie die hervorragende Anbindung schätzt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!



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

Lage

- Zwischen Neumarkt & Berg traumhaft gelegen
- 92348 Berg – OT Richtheim
- Supermarkt (REWE) und Bäckerei in unmittelbarer Umgebung – ca. 3 Gehminuten
- Bushaltestelle in direkter Nähe – ca. 3 Gehminuten
- Sehr gute Anbindung in alle Richtungen
- 2 km bis nach Berg bei Neumarkt i.d.OPf.
- 3 km bis nach Neumarkt
- 6 km bis zur Autobahnauffahrt A3 Oberölsbach
- Sehr gute Infrastruktur für das Tägliche: Schule, Kindergarten, Ärzte, Apotheke, Hallenbad und einladende Gastronomie in Berg
- Herrliche Spaziergänge am nahe gelegenen Ludwig-Donau-Main-Kanal

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















