92348 Berg

Modernes Zuhause mit guter Ausstattung & tollem Platzangebot!
Berg - Zentrum

565.000 €
Kaufpreis

128,04 m²
Wohnfläche

286,5 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	128,04 m²
Grundstücksfläche	286,5 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1

Zustand

Baujahr	2012

Preise & Kosten

Kaufpreis	565.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2012

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sommer 2027
Gruppennummer	12

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓

Küche

Einbauküche	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Beschreibung

Das Haus:
- Schöne Doppelhaushälfte für die Familie
- Klassischer Grundriss mit überzeugenden Ausstattungsdetails
- Gutes Platzangebot für Ihre Familie & Gäste
- 4 Zimmer mit ca. 128,04 m² Wohnfläche sowie ausgebautes Studio und Untergeschoss mit 2 beheizten Räumen
- 3 Auto-Stellplätze: Garage mit elektrischem Tor, vor der Garage sowie separater Außenstellplatz (nur ca. 10 m vom Haus entfernt)
- Pflegeleichtes Grundstück mit ca. 286,50 m²
- Junges Baujahr mit guter Qualität – Baujahr 2012
- Massivbauweise mit 30 cm KS-Stein sowie 12 cm Wärmeschutz-Dämmplatten, Untergeschoss Betonwanne
- Wertige Einbauküche sowie Fliegenschutzgitter inklusive
- Bodenbeläge Fliesen und Laminat in den Schlafzimmern
- 2 Klima-Geräte schaffen kühle Temperaturen im Sommer
- VIESSMANN-Gasheizung mit Solar-Technik für Warmwasser – bestehender Wartungsvertrag mit Fa. Rödl 1x pro Jahr
- PV-Anlage mit 9,8 kWp sowie Speicher mit 10 kWh – Baujahr 2022
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie Bad
- Zweizügiger Kamin – Kaminanschluss möglich
- Geschützter, kleiner Garten mit schöner Süd-West-Ausrichtung
- Überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein
- Praktischer Abstellraum hinter der Garage
- Frei ab Sommer 2027

Das Erdgeschoss:
- Eingangsbereich mit praktischer Garderobenecke und Gäste-WC
- Offene, lichtdurchflutete Räume sorgen täglich für Geborgenheit
- Geräumiger Kochbereich
- Essplatz als Bindeglied zwischen Kochen & Wohnen
- Großzügiger Wohnbereich mit Platz für Leseecke und schönem Blick in den Garten

Das Obergeschoss:
- Die Schlaf-Etage für die Familie
- Elternschlafzimmer mit ca. 16 m² Wohnfläche
- 2 Kinderzimmer mit ca. 15 bzw. 12 m² Wohnfläche
- Helles, modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Handtuchheizkörper

Das Studio:
- Guter Zugang über Treppe – keine Falltreppe
- Abgetrennt zum Treppenhaus – somit ein eigener beheizter Raum
- Zimmer vielfältig nutzbar

Das Untergeschoss:
- 2 beheizte Räume – aktuell für Kind & Gäste genutzt
- Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken
- Technikraum und zugleich Lager

Energetische Werte:
- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit:
Wer ein modernes Zuhause sucht, die gute technische Ausstattung schätzt sowie die Vorzüge von Berg erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

Lage

- Ruhig gelegen mit hervorragender Infrastruktur
- 92348 Berg - Zentrum
- Gefragter, beliebter Wohnort im Landkreis Neumarkt
- Gewachsenes Siedlungsgebiet direkt am Ortszentrum
- Kurzer Weg zum Alten Kanal – ein Traum für kurze Spaziergänge oder als Ausgangspunkt für lange Touren
- Bäckerei und Metzgerei in direkter Umgebung
- Supermarkt, Apotheke, Ärzte & mehr – alles vor Ort
- Gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zum Kindergarten u. Schule
- Hervorragender Freizeitwert: attraktives Hallenbad für Jung & Alt, umfangreiches Sportangebot (DJK-SV Berg)
- 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

Marlboro
morgana

HERTLING
THOR
Corf

WC
Gard.
Kochen
Essen
Garage
Wohnen/Leseecke
überdachtes
Lager
überdachte Terrasse
Garten