



## 92334 Berching

# Wohnen auf einer Ebene! Bungalow mit Doppelgarage in Berching



298.000€

Kaufpreis

113 m<sup>2</sup>
Wohnfläche

694 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

4,5 Zimmer



### **Ihr Ansprechpartner**

Lautenschlager Immobilien GmbH

Robert Alber

Tel.: 00499181465173

anfrage@lautenschlager-immo.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	113 m²
Grundstücksfläche	694 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Allgemeine Infos	
verfügbar ab	sofort

#### **Preise & Kosten**

Energieausweis	
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Kaufpreis	298.000 €

# Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	21.10.2035
Baujahr (Haus)	1979
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	186.50
Primär-Energieträger	GAS

Wohnen auf einer Ebene! Seite 1 / 13







## **Zustand**

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen

Wohnen auf einer Ebene! Seite 2 / 13





## **Ausstattung**

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	<b>~</b>	Gas	<b>~</b>
unterkellert			
unterkellert	ja		

#### **Beschreibung zur Ausstattung**

- massive Bauweise mit Klinkerfassade
- Holzisolierfenster mit Rollläden
- überwiegend Laminat und Fliesenböden, im Keller PVC Böden
- Gaszentralheizung (Viessmann BJ 2001)
- teilweise Fußbodenheizung (Flur, Küche und Bad)

### Bereits erfolgte Renovierungen/Sanierungen:

- teilweise Böden
- Gäste WC und Badezimmer
- Heizungsanlage 2001
- Haustüre 2012

Wohnen auf einer Ebene! Seite 3 / 13





## **Beschreibung**

Wohnen auf einer Ebene!

- Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC
- geräumiges Wohnzimmer mit separatem Essbereich und Küche
- XXL-Terrasse mit optimaler Südausrichtung und Blick in die Natur
- Elternschlafzimmer und 2 Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Wanne, Doppelwaschtisch und Fenster
- voll unterkellert mit Waschküche, Vorratsraum und 3 beheizten, wohnraumartig en Zimmern
- Dachgeschoss ausgebaut, 2 Räume und Balkon (kein Wohnraum zu niedrige Raumhöhe)
- Doppelgarage

#### Lage

Berching (PLZ 92334), ruhige bevorzugte Wohngegend

- Einwohnerzahlen Stadt Berching mit 43 Ortsteilen ca. 9.500 (Stand Dezember 2024)
- hochinteressante Stadtgeschichte: Kleinod des Mittelalters (Altstadtmauer mit 13 Türmen)
- anerkannter Erholungsort im Naturpark Altmühltal am Main-Donau-Kanal
- umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei)
- Ärzte, Banken und sonstiges Dienstleistungsgewerbe ebenfalls vorhanden
- Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie eine staatliche Realschule vor Ort
- Busverbindung Linie Neumarkt i.d.OPf. Berching Dietfurt ist vorhanden.
- Entfernung zum Autobahnanschluss Greding (BAB 9 Nürnberg-München) ca. 10 km

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.berching.de.

Wohnen auf einer Ebene! Seite 4 / 13









Wohnen auf einer Ebene! Seite 5 / 13









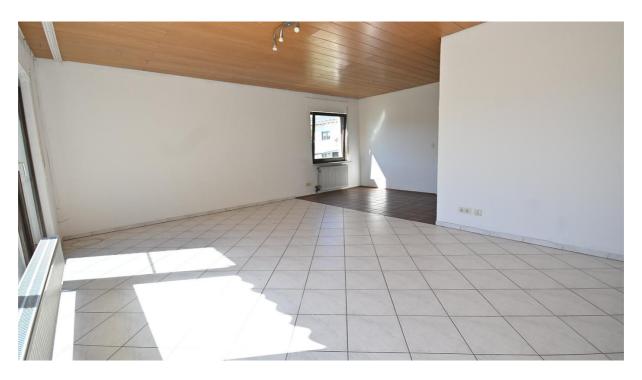


Wohnen auf einer Ebene! Seite 6 / 13









Wohnen auf einer Ebene! Seite 7 / 13









Wohnen auf einer Ebene! Seite 8 / 13









Wohnen auf einer Ebene! Seite 9 / 13









Wohnen auf einer Ebene! Seite 10 / 13









Wohnen auf einer Ebene! Seite 11 / 13









Wohnen auf einer Ebene! Seite 12 / 13











Wohnen auf einer Ebene! Seite 13 / 13