



92334 Berching

Junge Immobilie mit Potenzial – verwirklichen Sie Ihre Träume!

Berching – Pollanten



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

298.000 €

Kaufpreis

184,27 m²

Wohnfläche

705 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	184,27 m ²
Grundstücksfläche	705 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1

Zustand

Baujahr	1996
---------	------

Preise & Kosten

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

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1996

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Frei ab Mai
--------------	-------------



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



Beschreibung

Das Wohnhaus:

- Familienfreundliches Einfamilienhaus mit vielseitigen Möglichkeiten zum Wohnen, Arbeiten und Leben
- Grundstück mit ca. 705 m² Fläche
- Sonnenterrasse und weitläufiger Garten – derzeit naturbelassen und mit viel Potenzial für die individuelle Gestaltung
- 5 Zimmer mit ca. 184,27 m² Wohnfläche
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Hochwertige bzw. pflegeleichte Bodenbeläge aus Fliesen, Kork und Laminat
- Baujahr 1996, solide Massivbauweise in Ziegel
- Teilweise renovierungsbedürftig – bietet Raum für die Verwirklichung eigener Wohnideen
- Gemütlicher Kachelofen im Erdgeschoss für behagliche Wärme
- Öl-Zentralheizung [Austauschpflicht bzw. aktuelle Anforderungen prüfen]
- Separates Garagengebäude mit KFZ-Grube, Geräteraum und Lagerfläche im Dach
- Weitläufiger, eingezäunter Hundezwinger – hier fühlt sich Ihr Vierbeiner zuhause
- Großes Gartenhaus mit Freisitz, integriertem Lagerraum und zusätzlichem Holzlager
- Pumpensumpf vorhanden
- Frei ab Mai 2027

Das Erdgeschoss:

- Überdachter Eingangsbereich für einen geschützten Zugang zum Haus
- Offener Kochbereich mit viel Platz für gemeinsames Kochen und Genießen
- Helle Essnische mit großzügiger Fensterfront und viel Tageslicht
- Wohnbereich mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse und in den Garten
- Kamin als charaktvoller Blickfang im Wohnzimmer
- Separates Büro – ideal für Homeoffice, alternativ als Kinder- oder Gästezimmer nutzbar
- Praktische Speisekammer für kurze Wege und zusätzlichen Stauraum
- Gäste-WC

Das Obergeschoss:

- Großes Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum eigenen Balkon
- Angeschlossene Ankleide – ein besonderes Plus für alle, die Wert auf zusätzlichen Stauraum legen
- Kinderzimmer mit ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank
- Weiteres Kinderzimmer, alternativ als Gästezimmer oder Homeoffice nutzbar
- Helles Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Vorhandene Anschlüsse für die Nachrüstung einer Dusche
- Zusätzliches WC auf der Etage

Das Untergeschoss:

- Hobbyraum mit fest installiertem Thekenbereich – ideal für gesellige Abende und private Feiern
- Technikraum mit Zugang zu den Heizöltanks über eine Luke
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Großzügiger Lagerraum für zusätzlichen Stauraum

Energetische Werte:

- V, Öl, 132,8 kWh, Klasse E, Bj. 1994

Fazit:

Wer ein Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie sucht, den großen Garten sowie die ruhige & naturnahe Lage zu schätzen weiß und seine eigenen Wohnideen verwirklichen möchte, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit.



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

Lage

Die Lage:

- Ruhige, naturnahe Wohnlage im Ortsteil Pollanten
- 92334 Berching-Pollanten
- Nur ca. 8 Fahrminuten nach Berching
- Ca. 3 km nach Mühlhausen
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kitas, Kindergärten und Schulen in Berching und Mühlhausen
- Ca. 18 Fahrminuten nach Neumarkt i.d.OPf.
- Vielfältiges Vereinsleben direkt vor Ort: SC Pollanten, Schützenverein, Obst- und Gartenbauverein, Feuerwehr u.v.m.
- Attraktive Arbeitgeber in der näheren Umgebung, darunter Max Bögl, Dehn SE, Huber SE und FUCHS & Söhne
- Ca. 19 Fahrminuten zur Autobahnauffahrt Greding - A9 mit direkter
- Anbindung in Richtung Nürnberg sowie Ingolstadt/München

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















