



## 92348 Berg

Vermietet und gefragt -  
schönes Apartment zur Kapitalanlage!  
Berg - Zentrum



**149.900 €**

Kaufpreis

**49,15 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

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	49,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	7
---------------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	149.900 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

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

### Zustand

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



## Ausstattung

---

### Bad

Wanne



### Küche

Einbauküche





## Beschreibung

---

Die Wohnung:

- Seltene Gelegenheit für den Kapitalanleger
- Apartment mit sehr guter Vermietbarkeit
- Durchdachte Aufteilung mit ca. 49,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Renovierung 2023: Böden, Türen, Bad-Ausstattung, Anstrich
- Großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Sonniger Balkon gefragter Süd-Ausrichtung
- Separater, heller Kochbereich mit großem Fenster-Element
- Schlafbereich in der Ecke des Wohnbereichs gut integriert
- Geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Duschfunktion sowie Waschmaschinenanschluss
- 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 vermiete Wohnung zur Kapitalanlage sucht, den durchdachten Zuschnitt der Wohnung erkennt sowie die sehr gute Vermietbarkeit 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









