



## 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / Kettenbach

Ruhig gelegen & großzügig geschnittene 4-Zimmer-EG-Wohnung mit zwei Kfz-Stellplätzen bei Berg



 Lautenschlager Immobilien

**900 €**

Kaltmiete

**152 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Sebastian Bohr

Tel.: 00499181465173

[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	152 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaltmiete	900 €
Warmmiete	1.150 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	250 €
Gesamtbelastung brutto	1.150 €
Kaution	2.700 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.03.2036
Baujahr (Haus)	1977
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	117.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr 1977  
Verkaufstatus offen



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Ölzentralheizung (Baujahr 2004)
- Holzisolierglasfenster mit Rollos
- generell Heizkörper
- komplett ausgestattete Einbauküche inkl.
- wunderbarer Wintergarten, der sich ideal als Esszimmer eignet
- raumhoch gefliestes erneuertes Bad mit Eckbadewanne und Dusche
- schöne Vinyl-, Laminat-, PVC- und Fliesenböden
- Holztüren/- zargen
- Telefon/DSL-Anschluss



## Beschreibung

Wunderbare Familienwohnung in ländlich idyllischer Lage!  
Ideal mit 4-Zimmern und Kfz-Stellplätzen zwischen Berg und Kettenbach:

- in einem Zweifamilienhaus mit Charakter
- tadelloser Zustand ohne Renovierungsbedarf
- intelligente Raumaufteilung und großzügige Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup>
- lichtdurchflutete große Räume
- Terrasse und Balkon mit sonniger Südausrichtung
- eigener Kellerbereich inkl. Waschküche
- Carportstellplatz und zusätzlicher Kfz-Stellplatz
- einladender und liebevoll angelegter Garten

Betriebs-/Nebenkosten 250 € (monatliche Vorauszahlung an Vermieter):

- Heizungs- und Warmwasserversorgung
- städtische Gebühren (Grundsteuer, Wasser/Abwasser, Müllgebühren)
- Gebäudeversicherung, Kaminkehrerkosten, Gerätemiete Verbrauchserfassung

## Lage

Kettenbach (PLZ 92348), Gemeindeteil von Berg, Landkreis Neumarkt i. d. OPf.

- Gemeindebereich Berg mit über 8.000 Einwohnern (größte Gemeinde im Landkreis)
- ländlich geprägtes Umfeld mit viel Grün und angenehmer Nachbarschaft
- hoher Erholungswert durch die unmittelbare Nähe zum Ludwig-Donau-Main-Kanal
- Ideal für Naturliebhaber, Spaziergänger, Radfahrer und Ruhesuchende
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs im nahegelegenen Berg und Neumarkt i.d.OPf.
- Kindergärten und Schulen in der Umgebung gut erreichbar















