



92348 Berg

Neuwertige Gartenwohnung mit Einbauküche zum Wohlfühlen geschaffen!
Berg



354.000 €

Kaufpreis

92,63 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92,63 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

Allgemeine Infos

Gruppennummer	9
---------------	---

Preise & Kosten

Kaufpreis	354.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2021
Energieverbrauchskennwert	56,00

Zustand

Baujahr	2021
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



Beschreibung

Die Wohnung:

- NEUWERTIG. STILVOLL. CHARMANT.
- Sonnige, ruhige Gartenwohnung für den Single bis zur kleinen Familie
- Perfekt für den Eigennutzer & Kapitalanleger – frei ab Sommer 2026
- Schöne Gartenfläche mit Ost-Süd-West-Ausrichtung ca. 90 m² - zum Parkplatz mit Gartentürchen abgegrenzt – zum Nachbarn kein Zaun erlaubt
- Wertige Einbauküche inklusive
- 3 Zimmer mit ca. 92,63 m² Wohnfläche
- Das Besondere: Eigener Wohnungszugang – kein Treppenhaus
- Großzügiger Eingangsbereich als Windfang und Garderobe
- Geräumiges Wohn- und Esszimmer mit großen Fenster-Elementen
- Kochbereich – offen & doch abgetrennt – mit Zugang zur Terrasse
- Eltern-Schlafen mit eigener Ankleide sowie Platz für großen Schrank
- Helles Kinderzimmer/Büro/Gästezimmer
- Voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne sowie bodengleicher Dusche
- Perfekt gelöst - Gäste-WC sowie Schrank mit Platz für versteckte Waschmaschine & Trockner
- Gute Details: schöner Vinylboden, elektrische Rollos bzw. Raffstores, Videosprechanlage, Fußbodenheizung, Fliegengitter,
- Zugang zum Untergeschoss barrierefrei über Aufzug möglich
- 2 Tiefgaragen-Stellplätze auf Wunsch
- Kellerabteil inklusive

Die Wohnanlage:

- Namhafter Bauträger: Kölbl Bau GmbH aus Neumarkt
- Architekturbüro Berschneider + Berschneider – steht für durchdachte Architektur
- Heizsystem über Fernwärme (Stadtwerke Neumarkt)
- Baujahr 2021 – Holzmassivbauweise mit außen angesetzter Wärmedämmung
- Nachhaltige Bauausführung: damaliger KfW 55 Standard
- Hausverwaltung ID+ Immobiliendienste GmbH

Energetische Werte:

- B, 56 kWh, Fernwärme, Bj. 2021, Energieeffizienzklasse

Fazit:

Wer eine neuwertige Gartenwohnung sucht, die hochwertigen Details erkennt sowie die Vorzüge der Infrastruktur schätzt, der hat JETZT eine Klasse Gelegenheit!

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

Lage

Die Lage:

- Ruhig gelegen mit hervorragender Infrastruktur
- 92348 Berg
- Gefragter, beliebter Wohnort im Landkreis Neumarkt
- Wohnanlage am Ortseingang Richtung Neumarkt
- Supermarkt mit Bäckerei, Apotheke und Praxen in direkter Umgebung
- Sehr gute Infrastruktur im Ort: Kindergarten, Schule, Ärzte, weitere 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













