



## 92334 Berching

Erschwinglicher Wohntraum in ruhiger Lage!  
 Doppelhaushälfte mit Garage in Berching



**Lautenschlager Immobilien**

**235.000 €**

Kaufpreis

**107 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**370 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Robert Alber

Tel.: 00499181465173

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	370 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	235.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	20.08.2035
Baujahr (Haus)	1922
Endenergiebedarf	251.60
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------



## Zustand

Baujahr	1922
Verkaufstatus	RESERVIERT



## Ausstattung

**Heizungsart**

Zentralheizung

**Befeuerung**

Öl

**unterkellert**

unterkellert

ja

**Beschreibung zur Ausstattung**

Das Haus verfügt über moderne Kunststoffisolierglas-Fenster und Außentüren im Kellergeschoß sowie Holz-Isolier-Fenster im Erd- und Obergeschoß. Beheizt wird das Objekt durch eine Öl-Zentralheizung, aus dem Jahr 1990 deren Wärmeerzeuger 2024 aktualisiert wurde.

Aufgrund der Altbaueigenschaften misst die lichte Höhe im Obergeschoß lediglich 2,18 Meter - 2,20 Meter. Der Keller wurde mit Bruchsteinen (erdfeuchter Keller) gemauert.

Zu den wesentlichen Modernisierungen gehören der Neubau der Garage, die Dacherneuerung sowie der Ausbau des Dachgeschoßes im Jahr 1974. Zudem wurden das Leitungssystem 1989 erneuert.



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante Doppelhaushälfte in der begehrten Lage von Berching. Dieses Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1922 erbaut und zwischen 1989 und 1990 umfassend kernsaniert, um den heutigen Wohnstandards gerecht zu werden. Der Einzug ist ab sofort möglich.

Auf einem großzügigen Grundstück von 370 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus eine Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4,5 Zimmer. Im Erdgeschoss befinden sich eine geräumige Küche, ein großes Wohnzimmer, beide Räume führen direkt auf die sonnige Terrasse, sowie ein Gäste-WC. Das Obergeschoß beherbergt drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der Untergeschossbereich bietet zusätzlichen Stauraum mit einem Vorratsraum, einer Waschküche mit Dusche, einer Garage und einem Heizraum.

## Lage

Berching (PLZ 92334), zentrumsnaher Lage

- Einwohnerzahlen Berching, mit 43 Ortsteilen ca. 9.000 (Stand Dezember 2017)
- Kleinod des Mittelalters (Altstadtmauer mit 4 Stadttoren und 13 Türmen)
- anerkannter Erholungsort im Naturpark Altmühlthal am Main-Donau-Kanal
- Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Kirche und historische Altstadt in wenigen Gehminuten zu Fuß erreichbar
- Kindergärten, Grund- und Hauptschule und 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](http://www.berching.de).

















