## 92348 Berg

# Modernes Zuhause mit guter Ausstattung & tollem Platzangebot!
# Berg - Zentrum

**565.000 €**
Kaufpreis

**128,04 m²**
Wohnfläche

**286,5 m²**
Grundstücksfläche

**4**
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 128,04 m² |
| Grundstücksfläche | 286,5 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| separate WCs | 1 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2012 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 565.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 2012 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | Sommer 2027 |
| Gruppennummer | 12 |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Gartennutzung | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Garage | ✓ |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |

## Beschreibung

Das Haus:
- Schöne Doppelhaushälfte für die Familie
- Klassischer Grundriss mit überzeugenden Ausstattungsdetails
- Gutes Platzangebot für Ihre Familie & Gäste
- 4 Zimmer mit ca. 128,04 m² Wohnfläche sowie ausgebautes Studio und Untergeschoss mit 2 beheizten Räumen
- 3 Auto-Stellplätze: Garage mit elektrischem Tor, vor der Garage sowie separater Außenstellplatz (nur ca. 10 m vom Haus entfernt)
- Pflegeleichtes Grundstück mit ca. 286,50 m²
- Junges Baujahr mit guter Qualität – Baujahr 2012
- Massivbauweise mit 30 cm KS-Stein sowie 12 cm Wärmeschutz-Dämmplatten, Untergeschoss Betonwanne
- Wertige Einbauküche sowie Fliegenschutzgitter inklusive
- Bodenbeläge Fliesen und Laminat in den Schlafzimmern
- 2 Klima-Geräte schaffen kühle Temperaturen im Sommer
- VIESSMANN-Gasheizung mit Solar-Technik für Warmwasser – bestehender Wartungsvertrag mit Fa. Rödl 1x pro Jahr
- PV-Anlage mit 9,8 kWp sowie Speicher mit 10 kWh – Baujahr 2022
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie Bad
- Zweizügiger Kamin – Kaminanschluss möglich
- Geschützter, kleiner Garten mit schöner Süd-West-Ausrichtung
- Überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein
- Praktischer Abstellraum hinter der Garage
- Frei ab Sommer 2027

Das Erdgeschoss:
- Eingangsbereich mit praktischer Garderobenecke und Gäste-WC
- Offene, lichtdurchflutete Räume sorgen täglich für Geborgenheit
- Geräumiger Kochbereich
- Essplatz als Bindeglied zwischen Kochen & Wohnen
- Großzügiger Wohnbereich mit Platz für Leseecke und schönem Blick in den Garten

Das Obergeschoss:
- Die Schlaf-Etage für die Familie
- Elternschlafzimmer mit ca. 16 m² Wohnfläche
- 2 Kinderzimmer mit ca. 15 bzw. 12 m² Wohnfläche
- Helles, modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Handtuchheizkörper

Das Studio:
- Guter Zugang über Treppe – keine Falltreppe
- Abgetrennt zum Treppenhaus – somit ein eigener beheizter Raum
- Zimmer vielfältig nutzbar

Das Untergeschoss:
- 2 beheizte Räume – aktuell für Kind & Gäste genutzt
- Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken
- Technikraum und zugleich Lager

Energetische Werte:
- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit:
Wer ein modernes Zuhause sucht, die gute technische Ausstattung schätzt sowie die Vorzüge von Berg erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

## Lage

- Ruhig gelegen mit hervorragender Infrastruktur
- 92348 Berg - Zentrum
- Gefragter, beliebter Wohnort im Landkreis Neumarkt
- Gewachsenes Siedlungsgebiet direkt am Ortszentrum
- Kurzer Weg zum Alten Kanal – ein Traum für kurze Spaziergänge oder als Ausgangspunkt für lange Touren
- Bäckerei und Metzgerei in direkter Umgebung
- Supermarkt, Apotheke, Ärzte & mehr – alles vor Ort
- Gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zum Kindergarten u. Schule
- Hervorragender Freizeitwert: attraktives Hallenbad für Jung & Alt, umfangreiches Sportangebot (DJK-SV Berg)
- 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

Marlboro

HERTLING
THOR
Cerf

WC
Gard.
Kochen
Essen
Garage
Wohnen/Leseecke
überdachtes Lager
überdachte Terrasse
Garten