## 92334 Berching

# Ein Familiendomizil von Klasse in Architektur, Qualität & Lage!
# Berching - Sollngriesbach

**648.500 €**
Kaufpreis

**194,69 m²**
Wohnfläche

**1008 m²**
Grundstücksfläche

**5**
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 194,69 m² |
| Grundstücksfläche | 1.008 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 2 |
| Wohn-/Schlafzimmer | 5 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1990 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 648.500 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Baujahr (Haus) | 1990 |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | nach |
| Gruppennummer | 11 |

## Ausstattung

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

| Küche | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

## Beschreibung

Das Haus:
- Paradies für die große Familie mit viel Platzbedarf
- Ruhe – Idylle - Geborgenheit
- Wohnen & Leben im Grünen und doch perfekt angebunden
- Weitläufiges Grundstück am Ortsrand mit ca. 1.008 m²
- Liebevoll angelegter Garten mit Qualitäts-Beleuchtung von Paulmann
- Schönes Einfamilienhaus im sehr gepflegten Zustand
- 5 Zimmer, 2 Bäder sowie 2 WC's mit ca. 194,69 m² Wohnfläche sowie 2 Zimmer im Untergeschoss in Wohnqualität
- Wintergarten mit herrlichem Blick in den Garten lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein
- Doppelgarage mit Durchfahrtsmöglichkeit, Abgang zum Untergeschoss, Kraftstromanschluss, Holzabwurf-Luke sowie Spitzboden für Lagerzwecke
- Neuwertig & nachhaltig: Pelletheizung (Baujahr 2023) sowie PV-Anlage mit ca. 8,51 kWp
- Herrlicher Kachelofen schafft angenehme Wärme im Winter
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie Badezimmer im Dachgeschoss
- Zeitlose, geräumige Einbauküche sowie schönes Gartenhäuschen inklusive
- Baujahr 1990 – Massivbauweise mit Ergoldsbacher Tonziegel, Drainage u. Rückstauklappe
- Immobilie laufend renoviert & verfeinert – siehe gesonderte Aufstellung
- Bezug nach Vereinbarung

Das Erdgeschoss:
- Zugang über Windfang in die schöne Diele mit attraktiver Holztreppe in die weiteren Geschosse
- Wohnambiente mit Lebensqualität der besonderen Art
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich – zum Wohlfühlen geschaffen
- Kachelofen und Wintergarten als herrlicher Mittelpunkt des Hauses
- Wintergarten mit elektrischer Markise bis Boden inkl. Wind- und Sonnenwächter sowie großer stationärer Deckenventilator
- Wunderbarer Essbereich mit runder Holz-Sitzbank, Tisch & Stühle
- Verglaste Frühstücksterrasse mit Zugang zum Garten
- Großer, abgetrennter Kochbereich mit kurzem Weg zur Speisekammer – ein Traum für Kochprofis
- Praktisches Büro für Home Office
- Gäste-WC
- Große Garten-Terrasse mit hochwertiger Markise

Das Dachgeschoss:
- Großes Eltern-Schlafen
- Zwei Kinderzimmer
- Geräumiges Badezimmer in Vollausstattung: Badewanne, Dusche, Bidet sowie Doppelwaschbecken
- Separates WC
- Zugang zum Spitzboden mit großem Platzangebot über Falltreppe

Das Untergeschoss:
- Ideal für Ihre Kinder, Gäste oder Hobbies
- Zwei Räume in Wohnqualität mit Heizkörper und sehr guter Belichtung
- Großer, beheizter Hobbyraum
- Ausreichend Lagerräume mit Kraftstrom-Anschluss & direkten Zugang zur Garage

Durchgeführte Einbauten bzw. Renovierungen:
- 2011: PV-Anlage
- 2013: Hausfassaden-Anstrich
- 2015: Kachelofeneinsatz Leda
- 2023: Pelletheizung, Entkalkungs- und Dosieranlage, Dachfenster Schlafzimmer und WC
- 2025: Rollladen Westseite, Fenster-Anstrich durch Maler

Energetische Daten:
- V, 135,3 kWh, Holzpellets, Bj. 2023, Energieeffizienzklasse E

Fazit:
Wer ein sehr gepflegtes Zuhause für die Familie sucht, den weitläufigen Garten am Ortsrand schätzt sowie die technischen Vorzüge des Hauses erkennt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!

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

## Lage

- Traumhafte Lage – Leben wie im Urlaub
- 92334 Berching – OT Sollngriesbach
- Wunderbare Ortsrandlage mit perfekter Süd-Ausrichtung
- Direkte Nähe zum Rhein-Main-Donau-Kanal - lädt zu langen Sportaktivitäten ein
- Stadt Berching nur 500 m entfernt
- Malerische Altstadt schafft hohe Lebensqualität
- Große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten & mehr
- Ca. 650 m bis zur Kita St. Lorenz Berching
- Ca. 1,6 km bis zur Grund- und Mittelschule Berching
- Ca. 1,2 km bis zur Realschule Berching
- Ca. 10 km bis zum Gymnasium Beilngries bzw. ca. 20 km Gymnasium Neumarkt
- Ca. 1,4 km bis zum Berchinger Erlebnisbad Berle
- Ca. 13 km bis zur Autobahnauffahrt A9 Greding Richtung München bzw. ca. 17 km Hilpoltstein Richtung Nürnberg

## 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

NEW YORK