



## 92334 Berching

# Naturnah wohnen! Schnuckelige 2-Zimmer-Wohnung in Berching



**440 €**

Kaltmiete

**53 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Sebastian Bohr

Tel.: 09181 465173

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

### Flächen & Zimmer

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Wohnfläche | 53 m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 2                 |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 18.11.2027  |
| Baujahr (Haus)            | 1986        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 133.00      |
| Primär-Energieträger      | OEL         |

### Preise & Kosten

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Kaltmiete              | 440 €   |
| Warmmiete              | 570 €   |
| Nebenkosten            | 130 €   |
| Heizkosten enthalten   | ✓       |
| Betriebskosten netto   | 130 €   |
| Gesamtbelastung brutto | 570 €   |
| Kaution                | 1.320 € |

### Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 01.06.2024 |
| Ab-Datum     | 01.06.2024 |



## Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1986  |
| Verkaufstatus | offen |



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befuerung

Öl



### Beschreibung zur Ausstattung

- überall PVC-Boden, ausser im Bad
- Bad hell gefliest mit Dusche und mit Fenster
- Holzisoliertglasfenster, teilweise mit Rollos und Insektenschutzgitter
- helle Einbauküche mit elektrischen Geräten (Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen, Kochplatten)
- Sprechanlage mit Türöffner
- Wände und Decken verputzt und getüncht



## Beschreibung

---

Ideal für den Single!

Kompakte 2-Zimmer-Wohnung:

- im Zweifamilienhaus
- Dachgeschoss
- mit Dachbodenanteil
- Fahrradabstellplatz
- öffentliche Kfz-Stellplätze in der Nähe vorhanden

## Lage

---

Berching (PLZ 92334), ruhige bevorzugte Wohngegend

- südliche Stadtlage, Richtung Beilngries
- Einwohnerzahlen Berching, mit 43 Ortsteilen ca. 9.600 (Stand Juni 2023)
- Kleinod des Mittelalters (Altstadtmauer mit 4 Stadttoren und 13 Türmen)
- anerkannter Erholungsort im Naturpark Altmühltal am Main-Donau-Kanal
- Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und sonstige Dienstleistungsgewerbe bequem zu Fuss erreichbar
- Kindergärten, vollklassige 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).











