



## 92334 Berching / Thann

# Wohnen und Leben auf dem Land



**295.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1058 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



Gloßner Immobilien  
...mehr als Immobilien

### Ihr Ansprechpartner

**Gloßner Immobilien**

Hans Werner Gloßner

Tel.: 004991811299

[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)

Immobilien  
Immobilien

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.058 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1962
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1962
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
--------------	-----------



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert zum Teil

## Beschreibung zur Ausstattung

---

- + 1977 Umbau
- + 1994 Neue Fenster
- + 2000 Erneuerung Dach und Fassade
- + 2009 Neue Heizung
- + Obergeschoss Arbeitszimmer mit Balkon mit Wandheizung



## Beschreibung

Idyllisch im Ortskern gelegen präsentiert sich diese Hofstelle im Ortsteil Thann der Stadt Berching.

Die Gebäudeaufteilung ist gut strukturiert und im Grundstück platziert. Das Wohnhaus selbst liegt wunderbar mit Zugang und Terrasse bzw. den Balkonen Richtung Hofinnenseite.

Großzügig und gut möblierbar stellt sich dabei jedes einzelne Zimmer dar.

Das Erdgeschoss ist dabei der Mittelpunkt für Wohnen und Leben. Wohnen, Essen und Kochen separat geschnitten. Im Esszimmer ist ein Anschluss für einen Kaminofen vorhanden.

Das Familienbad liegt ebenfalls auf der Etage. Ergänzt wird das Geschoss durch einen weiteren großen Abstellraum und einer Speis.

Insgesamt vier Schlafräume befinden sich im Obergeschoss. Hier findet jedes Familienmitglied Platz für Privatsphäre, als auch zum Ruhen oder für ein Büro.

Zwei Balkone schließen sich hier hervorragend an.

Der Dachboden ist gut abgetrennt und ebenfalls über das Treppenhaus erreichbar. Viel Fläche steht auch hier bereit für diverse Abstellmöglichkeiten.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Hauswirtschaftsraum, Vorrat und Technik finden hier reichlich Platz. Pluspunkt ist der Außenzugang.

Neben der großen Scheune, die ebenfalls in verschiedene Bereich unterteilt ist, finden sich hier eine schöne Gartenfläche mit Baumbestand sowie zwei weitere Garagen mitsamt zusätzlich angrenzendem Grün wieder.

## Lage

Mit mehr als 1100 Jahren zählt Berching zu den ältesten Siedlungen in der Region. Geschichte und Tradition haben die Stadt geprägt. Dem geschlossenen mittelalterlichen Stadtbild mit vollständig erhaltener Stadtbefestigung, den historischen Marktplätzen und dem offenen Stadtbach hat Berching die Beinamen „Kleinod des Mittelalters“ und „Perle der Oberpfalz“ zu verdanken.

Gemeinsam mit der Grund- und Mittelschule Berching, der Grundschule Holnstein und der Realschule Berching bietet die Stadt ein umfangreiches Angebot, um allen Kindern eine erfolgreiche Schullaufbahn zu ermöglichen.

Um das Wohlbefinden der Einwohner ist es auch in Berching gut bestellt. Ärzte und Zahnärzte sorgen zusammen mit Apotheken über eine hervorragende medizinische Versorgung.

Über die Infrastruktur ist Berching von Ingolstadt und Nürnberg aus in rund 45 Minuten zu erreichen, die Bahn mit ICE-Anschluss in Neumarkt in etwa 25 Minuten.

Darüber hinaus wird in Berching das vielfältige Freizeitangebot geschätzt. Kulturelle Veranstaltungen, Einkaufsmöglichkeiten und die hochwertige Gastronomie machen den Ort zu dem, was es heute ist: Ein Raum zum Leben.

Das Objekt liegt im nahegelegenen Ortsteil Thann. Die Gemeinden Seubersdorf und Mühlhausen sind hier ebenfalls gut erreichbar.



















