



## 92361 Berngau

### Für die große Familie



**475.000 €**

Kaufpreis

**186 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1257 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



Gloßner Immobilien  
...mehr als Immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

Iris Schafhausen  
Tel.: 004991811299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)



Gloßner Immobilien  
...mehr als Immobilien

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	186 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.257 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

#### Zustand

Baujahr	1979
---------	------

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	475.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1979
----------------	------

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- + KLEBL Ziegelhaus
- + Außenwände in Leichtziegel 30 cm
- + Stahlbetondecken
- + Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung; Westseite mit Kunststofffenster
- + Böden überwiegend in Linoleum, Teppich und Fliesen
- + Komplette Einbauküche



## Beschreibung

Hervorragend passend für die große Familie präsentiert sich dieses Wohnhaus im nördlichen Teil der Gemeinde Berggau in unserem schönen Landkreis Neumarkt.

Großzügig und gut strukturiert liegt das Einfamilienhaus schön eingebettet in einem wunderbaren Grundstück mit über 1.200 Quadratmetern, dessen Größe eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier gibt es genügend Platz zum Erholen, Genießen, Grillen und Spielen.

Das Wohnhaus selbst ist im Erdgeschoss so konzipiert, dass auch ein Wohnen und Leben auf einer Etage möglich ist. Der lichtdurchflutete Wohnraum mit kurzen Wegen zur zentralen Essdiele ist großzügig geschnitten und bietet genauso wie die Essdiele Zugang zur sonnenverwöhnten Südterrasse. Die Küche liegt separat und ist bereits mit einer wertigen Einbauküche ausgestattet.

Gleichzeitig bietet die Etage einen separaten Trakt für Schlafen, Kind, Badezimmer und WC.

Zusätzlichen Raum gibt es im Obergeschoss. Einladend wirkt der Zugang durch die Diele, die als Büroecke oder auch als Lesecke genutzt werden kann. Zwei weitere Räumlichkeiten dienen als Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer. Das beeindruckend große Elternschlafzimmer hat zudem noch den direkten Zugang zur separaten Ankleide und einem weiteren Bad mit Tageslichtfaktor.

Das Wohnhaus ist komplett unterkellert. Hier gibt es reichlich Fläche für Hobby, Vorrat und Technik. Pluspunkt ist der Außenzugang Richtung Nordseite in den Garten.

Eine große Hofeinfahrt mit einer Doppelgarage ergänzt das Anwesen.

## Lage

Die Gemeinde Berggau zählt mit ihren acht Ortsteilen als Gemeinde zum Landkreis Neumarkt und liegt südwestlich der Grenze der Großen Kreisstadt.

Berggau liegt strategisch günstig, da die Autobahn BAB A3 Nürnberg-Regensburg nur rund 10 km, die BAB A9 München-Nürnberg nur etwa 17 km entfernt ist. Sie wird durch die gut ausgebaute Staatsstraße St 2238, die das Gemeindegebiet diagonal durchquert, an dieses überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Auch ist Berggau mit mehreren Busverbindungen in den Personennahverkehr des Verkehrsverbundes VGN eingebunden. Es gibt Verbindungen nach Neumarkt, Allersberg (z. B. zum Bahnhof), Freystadt etc.









































