



## 92348 Berg

# Neuwertiges Zuhause mit wunderbarer Natur-Oase! Berg - Richtheim



**475.000 €**

Kaufpreis

**140 m²**

Wohnfläche

**2942 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Wohnfläche        | 140 m²   |
| Grundstücksfläche | 2.942 m² |
| Zimmer            | 5        |
| Schlafzimmer      | 3        |
| Badezimmer        | 1        |
| separate WCs      | 1        |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 2000 |
|---------|------|

### Preise & Kosten

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

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 2000 |
|----------------|------|

### Allgemeine Infos

|               |    |
|---------------|----|
| Gruppennummer | 11 |
|---------------|----|



**Ausstattung**

**Küche**

Einbauküche ✓

**Heizungsart**

Fußbodenheizung ✓



## Beschreibung

- Ein Traum für Naturliebhaber & Haustierhalter
- Großzügiges Grundstück mit altem Baumbestand und eigenem Bachlauf
- Ca. 2.942 m<sup>2</sup> Grund – geschützt – idyllisch außergewöhnlich schön
- Wohnhaus mit moderner Ausstrahlung und zeitlosem Design
- 5 Zimmer + Koch-/Essbereich mit ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche + voll unterkellert
- Wunderbarer Wintergarten – die Schönheit der Natur vor Augen
- Hohe Decken und Fenster verleihen den Räumen im OG besondere Atmosphäre
- Qualitätsbau Fa. Klebl – Baujahr 2000 – sehr gepflegter Zustand – laufend Renovierungen durchgeführt
- Wertige Einbauküche sowie stilvoller Holz-Kaminofen inklusive
- Hochwertiger Granitboden im Erdgeschoss – Ahorn-Parkettboden im Obergeschoss
- Wohn- und Schlafbereich Richtung Garten und von Straße abgewandt
- Internetgeschwindigkeit 100 MB/s, TV über Internet
- Kleinkläranlage – Regelmäßige Wartungen
- Garage + geräumiger Gartenschuppen
- Einzug – nach Vereinbarung

### Das Erdgeschoss:

- Helles Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Kaminofen
- Essplatz als schönes Bindeglied zwischen Kochbereich und Wintergarten
- Herrlicher Wintergarten als Ruheplatz mit Blick in den Garten
- Kochbereich mit wertiger Einbauküche und SIEMENS-Geräten
- HWR / Büro mit flexibler Nutzung (Gastherme platzsparend in der Ecke)
- Ansprechender Eingangsbereich mit Gäste-WC

### Das Obergeschoss:

- Besonderer Wohnflair durch die hohen Decken (Pulldach)
- Schlafzimmer sowie 2 Kinderzimmer
- Zeitloses Badezimmer mit Fußbodenheizung, Badewanne, Dusche und Handtuchheizkörper

### Das Untergeschoss:

- Bietet viel Platz & Raum
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss
- Hobbyraum beheizbar
- Verschiedene Lagerräume

### Durchgeführte Renovierungen:

- 2017: Kellerfenster, Dachrinnenschutz mit Lochblech für Haus und Wintergarten
- 2018: 3 Kellerräume gefliest, Nachrüstung LED Dimmer für WZ und Küche, Teilrenovierung Bad
- 2019: Maßgenaue Lichtschachtdeckungen, Fliegengitter in WZ, Küche, SZ, Bad, WC, Flur, Sonnenschutz Wintergarten
- 2020: Neubau Gartenscheune
- 2021: Einbau elektrischer Rollos zum Wintergarten, Küchenrückwand mit Weißglas ausgestattet, Zimmer neu gestrichen: 2 Zimmer im OG, Wohnzimmer, Küche, Wintergarten
- 2023: Fassadenrenovierung

### Energetische Daten:

- V, 111,9 kWh, Erdgas, Bj. 2000, Energieeffizienzklasse D

**Fazit:** Wer ein sehr gepflegtes Zuhause mit Ausstrahlung sucht, das große Naturidyll für sich & seine Liebsten entdeckt sowie die hervorragende Anbindung schätzt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!



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

## Lage

---

- Zwischen Neumarkt & Berg traumhaft gelegen
- 92348 Berg – OT Richtheim
- Supermarkt (REWE) und Bäckerei in unmittelbarer Umgebung – ca. 3 Gehminuten
- Bushaltestelle in direkter Nähe – ca. 3 Gehminuten
- Sehr gute Anbindung in alle Richtungen
- 2 km bis nach Berg bei Neumarkt i.d.OPf.
- 3 km bis nach Neumarkt
- 6 km bis zur Autobahnauffahrt A3 Oberölsbach
- Sehr gute Infrastruktur für das Tägliche: Schule, Kindergarten, Ärzte, Apotheke, Hallenbad und einladende Gastronomie in Berg
- Herrliche Spaziergänge am nahe gelegenen Ludwig-Donau-Main-Kanal

## 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

























