



## 92361 Berggau

# Familienglück auf drei Ebenen: Top gepflegtes Zweifamilienhaus mit ausgebautem DG in Berggau



**595.000 €**

Kaufpreis

**289 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**518 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**11**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Florian Rotter

Tel.: 00499181465173

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	289 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	518 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Schlafzimmer	9
Badezimmer	3
separate WCs	3
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.12.2026
----------	------------

### Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Aussen-Courtage	2,50 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.06.2036
Baujahr (Haus)	1976
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	151.70



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befeuerung

Pellet



## Beschreibung zur Ausstattung

- massive Bauweise, Außenwände ca. 36,5 cm stark, kein WDVS
- Dach: 2000 saniert, Dachbalken verstärkt, neu gedämmt und eingedeckt
- Fenster: Einbau hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, ebenfalls 2000
- Heizung: Pellet-Zentralheizung, Baujahr 2008 + solarthermische Anlage ebenfalls aus 2008
- PV-Anlage mit 5,16 KW, Einspeisevergütung: 43,01 Cent/kWh, ab 2029 Eigenverbrauch
- Sanierung/Modernisierung Obergeschoss 2012, Ausbau Dachgeschoss 2000
- Garagengebäude: Platz für zwei Autos + E-Auto-Wallbox + Werkstatt



## Beschreibung

Viel Platz für die ganze Familie, Wohnen mit mehreren Generationen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – dieses gepflegte Zweifamilienhaus eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Lebenskonzepte.

Auf einer Wohnfläche von ca. 289 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein großzügiges Raumangebot sowie eine flexible Nutzung für Familien oder mehrere Generationen unter einem Dach. Die beiden Wohneinheiten schaffen dabei ausreichend Freiraum und Privatsphäre für alle Bewohner.

Das 1976 errichtete Wohnhaus wurde laufend instand gehalten und modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die Wohnung im Obergeschoss, die im Jahr 2012 praktisch neu entstanden ist und heute das wohnliche Herzstück der Immobilie darstellt. Durch die Öffnung einer Wand präsentiert sich ein großzügiger, offen konzipierter Wohn- und Essbereich, der den zentralen Lebensmittelpunkt bildet. Der hochwertige Parkettboden und die Fußbodenheizung tragen zusätzlich zu einem angenehmen Wohnkomfort bei. Im Zuge der Neugestaltung dieser Wohnung wurden auch das Badezimmer und das WC modernisiert, die weiteren Bodenbeläge sowie die Innentüren erneuert und die elektrische Unterverteilung auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Insgesamt präsentiert sich die schicke Wohnung in einem sehr gepflegten und sofort wohnlich nutzbaren Zustand.

Bereits im Jahr 2000 wurde das Dach neu gedämmt und ausgebaut. Dadurch entstand zusätzlicher Wohnraum, der sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbybereich nutzen lässt. Die Holz-Aluminium-Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung stammen ebenfalls aus diesem Zeitraum.

Auch die technische Ausstattung überzeugt: Die 2008 installierte Pelletheizung wird von einer Solarthermieanlage unterstützt und sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 5,16 kWp ergänzt das Energiekonzept.

Die 2018 neu gestalteten Außenanlagen unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in der Gemeinde Berggau im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. und vereint angenehmes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegende Infrastruktur.

Berggau verfügt über eine sehr gute Infrastruktur für Familien und Berufstätige. Im Ort befinden sich eine Grund- und Mittelschule, eine Kindertagesstätte mit Kinderkrippe, verschiedene Vereine, Gastronomiebetriebe sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auch medizinische Versorgungseinrichtungen und weitere Dienstleistungsangebote sind in der Gemeinde vorhanden.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur nur etwa 7 Kilometer entfernten Kreisstadt Neumarkt in der Oberpfalz. Dort steht eine umfassende Infrastruktur mit weiterführenden Schulen, Ärzten, Kliniken, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Freizeit- und Kulturangeboten sowie einem Bahnhof mit Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Staatsstraße St 2238 ist Neumarkt in wenigen Fahrminuten erreichbar. Zudem bestehen gute Anschlüsse an die Autobahnen A3 (Nürnberg–Regensburg) und A9 (Nürnberg–München), wodurch auch Pendler von der zentralen Lage profitieren. Mehrere Buslinien verbinden Berggau regelmäßig mit Neumarkt, Freystadt und den umliegenden Gemeinden.

Die reizvolle Landschaft der Oberpfalz mit ihren Rad- und Wanderwegen, Feldern und Wäldern



bietet darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Somit verbindet diese Wohnlage die Vorzüge eines naturnahen Lebens mit der unmittelbaren Nähe zu den Angeboten einer leistungsstarken Kreisstadt.































