



## 92334 Berching

Klein, fein, mein - 1,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in Berching



**125.000 €**

Kaufpreis

**39,68 m²**

Wohnfläche

**1,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Sebastian Bohr

Tel.: 00499181465173

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



Lautenschlager Immobilien

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	39,68 m²
Zimmer	1,5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	1997
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	125.000 €
Hausgeld	216 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.02.2026
Baujahr (Haus)	1997
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	76.20
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Dachsanierung ca. 2020
- Gaszentralheizung
- 2-fach isolierte Kunststofffenster
- Kork- sowie textiler Bodenbelag
- innenliegendes Badezimmer raumhoch gefliest mit Waschmaschinenanschluss
- Satelliten-TV und DSL-Anschluss
- automatischer Türöffner und Gegensprechanlage
- Inventar: Einbauküche inkl. Elektrogeräten



## Beschreibung

---

Schnucklige 1,5-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz in ruhiger Lage von Berching

- sofort bezugsbereit
- im 1. Obergeschoss eines bestens gepflegten Mehrfamilienhauses
- ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Heller offener Wohn- und Essbereich
- Südbalkon in den ruhigen Innenhof mit Parkblick
- massiver Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftsräume/-flächen (Trockenraum, Fahrrad- und Mülltonnenplatz)
- inklusive Verwaltung sowie Hausmeisterdienste
- monatliches Hausgeld 216 € (davon ca. 168 € umlagefähig)

## Lage

---

Berching (PLZ 92334), zentrumsnahe Lage

- Einwohnerzahlen Berching mit 43 Ortsteilen ca. 9.500 (Stand Juni 2025)
- Kleinod des Mittelalters (Altstadtmauer mit 4 Stadttoren und 13 Türmen)
- anerkannter Erholungsort im Naturpark Altmühltal am Main-Donau-Kanal
- Einkauf, Banken, Ärzte, Kirche und historische Altstadt in wenigen Gehminuten erreichbar
- Kindergärten, Grund- und 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).

















