



## 92348 Berg-Unterölsbach

Hier findet die ganze Familie Platz! Zweiparteienhaus auf großem Grundstück in Unterölsbach bei Berg



**399.000 €**

Kaufpreis

**201 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4168 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Sebastian Bohr

Tel.: 09181 465173

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	201 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	4.168 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	12.06.2035
Baujahr (Haus)	1971
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	223.90
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G



## Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann (Baujahr 1991) mit 8 x 750l Kunststoffanks
- generell Heizkörper vorhanden
- zweifach isolierte Kunststofffenster mit Schallschutz
- Decken holzverkleidet sowie weiß verputzt
- Parkett-, Kork-, Laminat-, Fliesen- und Teppichböden

### Inventar/Zubehör:

- zwei Einbauküchen
- Sauna



## Beschreibung

Sie suchen ein schönes Zuhause für die ganze Familie?

Wohnhaus für zwei Parteien in gefragter Lage von Unterölsbach, nahe Berg b. Neumarkt i.d.OPf.:

- Baujahr 1972 in bewährter Ziegelbauweise
- vollständig unterkellert für zusätzlichen Stauraum
- mit ca. 1982 nachträglich ausgebautem Dachgeschoss als Einliegerwohnung
- großzügige Gesamtwohnfläche von ca. 201 m<sup>2</sup> verteilt auf Erd- und Dachgeschoss
- Erdgeschoss mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche bestehend aus Wohn- und 3 Schlafräumen, Küche, Bad, WC und Speis
- Dachgeschoss mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche Wohn-/Essbereich, 2 Schlafzimmern, Bad, kleiner Küche und Speicher
- Kellergeschoss u.a. mit Sauna, Heiz-, Tank- und Vorratsraum
- Terrasse und Balkon jeweils überdeckt für entspannte Stunden im Freien
- 2 massiv gebaute Garagen, Baujahr ca. 1977, mit erneuertem Trapezdach
- zudem teilmassives Nebengebäude (Stadl) für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- knapp 2.950 m<sup>2</sup> große Grünfläche
- sofort verfügbar und bereit für Ihren kurzfristigen Einzug

Durchgeführte Modernisierungen/Renovierungen ca.:

- Elektrik im Zuge des Dachgeschossausbaus
- 1991 Erneuerung Ölzentralheizung
- 2000 Einbau Kunststoffisoliertglasfenster
- 2011 neue Dacheindeckung inkl. Isolierung
- 2023 neue Hauseingangstreppe

## Lage

Unterölsbach (PLZ 92348), Ortsteil von Berg, Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

- Gemeindebereich Berg mit über 8.000 Einwohnern (größte Gemeinde im Landkreis)
- Entfernung nach Berg ca. 3 km
- Entfernung Kreisstadt Neumarkt ca. 12 km
- Apotheke, Ärztehaus, Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt), Grund und Mittelschule in Berg
- weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium) in Altdorf (Mittelfranken) und Neumarkt
- Linienbus nach Neumarkt
- sehr gute Anbindung zur BAB3 Anschluss Nürnberg-Regensburg (Oberölsbach)
- Entfernungen ca. 34 km nach Nürnberg, ca. 78 km nach Regensburg

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.berg.de](http://www.berg.de).





















