



92348 Berg

Seltene Gelegenheit!
Schöne 4,5-Zi.-Whg. zur Kapitalanlage!
Berg- Zentrum



242.900 €

Kaufpreis

101,22 m²

Wohnfläche

4,5

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	101,22 m ²
Zimmer	4,5
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	4,5

Allgemeine Infos

Gruppennummer	10
---------------	----

Preise & Kosten

Kaufpreis	242.900 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
----------------	------

Zustand

Baujahr	1983
---------	------



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---



Beschreibung

Die Wohnung:

- Seltene Gelegenheit für den Kapitalanleger
- Einladende, sehr gepflegte Wohnung in der obersten Etage
- Überzeugende Aufteilung mit 4,5 Zimmer und ca. 101,22 m² Wfl.
- 2016: Wohnung neu ausgebaut, Dachdämmung erneuert, ca. 16 cm
- Großes, helles Wohnen/Essen/Kochen
- Eltern-Schlafzimmer, 3 Kinderzimmer bzw. Büros
- Renoviertes, modernes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie

Waschmaschinenanschluss

- Praktischer Abstellraum
- Garderobe bietet gute Stellmöglichkeiten
- Dachgeschoss – kein Aufzug – geringere Nebenkosten
- XXL-Kellerabteil inklusive
- 2 Außen-Stellplätze vor dem Haus (zzgl. zum Kaufpreis, je 8.000,-EUR)

Das Objekt:

- Baujahr 1983, Ziegel-Mauerwerk (36 cm), Bauqualität 1-A
- Durchgeführte Renovierungen:
- 2010 - 2024: Alle Fenster
- 2016: Dachdämmung
- 2022: Öl-Zentralheizung
- 2023: Gewerbe EG: Neu-Installation (Elektro oder Wasser), Fußbodenheizung
- Weitere Mieter im Objekt: EG Physio-Praxis, 1. OG Zahnarzt-Praxis, 2. OG und DG Wohnungen

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer eine vermiete Wohnung zur Kapitalanlage sucht, den hervorragenden Zuschnitt der Wohnung erkennt sowie die sehr gute Vermietbarkeit schätzt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

Lage

- Gute, verkehrsgünstige Geschäftslage im Zentrum von Berg
- 92348 Berg
- Gefragter Wohn- und Geschäftsort zwischen den Zentren Nürnberg und Neumarkt
- Sehr gute Sichtbarkeit an der Hauptstraße
- Durch umliegende Geschäfte eine frequentierte Lage
- Sehr gute Infrastruktur im Ort: Kindergarten, Schule, Ärzte, Apotheke, Supermärkte, Bäckerei, Metzgerei
- Hervorragender Freizeitwert: attraktives Hallenbad sowie kurzer Weg zum Alten Kanal
- Schnelle Anbindung an die Autobahn A3 (Auffahrt Oberölsbach) bzw. nach Neumarkt

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













