



## 92348 Berg

Neuwertige Gartenwohnung mit Einbauküche zum Wohlfühlen geschaffen!  
Berg



**354.000 €**

Kaufpreis

**92,63 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

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



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92,63 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	9
---------------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	354.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2021
Energieverbrauchskennwert	56,00

### Zustand

Baujahr	2021
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



## Beschreibung

Die Wohnung:

- NEUWERTIG. STILVOLL. CHARMANT.
- Sonnige, ruhige Gartenwohnung für den Single bis zur kleinen Familie
- Perfekt für den Eigennutzer & Kapitalanleger – frei ab Sommer 2026
- Schöne Gartenfläche mit Ost-Süd-West-Ausrichtung ca. 90 m<sup>2</sup> - zum Parkplatz mit Gartentürchen abgegrenzt – zum Nachbarn kein Zaun erlaubt
- Wertige Einbauküche inklusive
- 3 Zimmer mit ca. 92,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Das Besondere: Eigener Wohnungszugang – kein Treppenhaus
- Großzügiger Eingangsbereich als Windfang und Garderobe
- Geräumiges Wohn- und Esszimmer mit großen Fenster-Elementen
- Kochbereich – offen & doch abgetrennt – mit Zugang zur Terrasse
- Eltern-Schlafen mit eigener Ankleide sowie Platz für großen Schrank
- Helles Kinderzimmer/Büro/Gästezimmer
- Voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne sowie bodengleicher Dusche
- Perfekt gelöst - Gäste-WC sowie Schrank mit Platz für versteckte Waschmaschine & Trockner
- Gute Details: schöner Vinylboden, elektrische Rollos bzw. Raffstores, Videosprechanlage, Fußbodenheizung, Fliegengitter,
- Zugang zum Untergeschoss barrierefrei über Aufzug möglich
- 2 Tiefgaragen-Stellplätze auf Wunsch
- Kellerabteil inklusive

Die Wohnanlage:

- Namhafter Bauträger: Kölbl Bau GmbH aus Neumarkt
- Architekturbüro Berschneider + Berschneider – steht für durchdachte Architektur
- Heizsystem über Fernwärme (Stadtwerke Neumarkt)
- Baujahr 2021 – Holzmassivbauweise mit außen angesetzter Wärmedämmung
- Nachhaltige Bauausführung: damaliger KfW 55 Standard
- Hausverwaltung ID+ Immobiliendienste GmbH

Energetische Werte:

- B, 56 kWh, Fernwärme, Bj. 2021, Energieeffizienzklasse

Fazit:

Wer eine neuwertige Gartenwohnung sucht, die hochwertigen Details erkennt sowie die Vorzüge der Infrastruktur schätzt, der hat JETZT eine Klasse Gelegenheit!

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

## Lage

Die Lage:

- Ruhig gelegen mit hervorragender Infrastruktur
- 92348 Berg
- Gefragter, beliebter Wohnort im Landkreis Neumarkt
- Wohnanlage am Ortseingang Richtung Neumarkt
- Supermarkt mit Bäckerei, Apotheke und Praxen in direkter Umgebung
- Sehr gute Infrastruktur im Ort: Kindergarten, Schule, Ärzte, weitere 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













