



## 92334 Berching

Zweifamilienhaus mit Wirtschaftsgebäude -  
Ideal für Großfamilie und Klein-Unternehmer!  
Berching - Thann



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**450.000 €**

Kaufpreis

**170 m²**

Wohnfläche

**1691 m²**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170 m²
Grundstücksfläche	1.691 m²
Zimmer	7

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach
--------------	------

### Zustand

Baujahr	1972
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1972



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

---

### Das Anwesen:

- Zweifamilienhaus & Scheune/Lager & Garagenhaus
- Hobby & Partyraum & Garten
- Grundstück ca. 1691 m<sup>2</sup>, voll erschlossen

### Das Wohnhaus:

- Zweifamilienhaus, Ursprungsbaupjahr 1972
- Laufend renoviert und saniert
- Ölzentralheizung 2014
- Gesamtwohnfläche ca. 170 m<sup>2</sup> + Studio im DG ca. 40 m<sup>2</sup>
- Guter Wohnwert
- 7 Zimmer + Duschbad
- Erdgeschoss: Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Speis, Abstellraum, Duschbad, Garderobe, Flur, Wirtschaftsraum, Terrasse
- 1. Obergeschoss: Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Flur, 2x Schlafzimmer, Bad/WC, Balkon
- Studio: ca. 40 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Duschbad
- Kellergeschoss: Vollunterkellert, wertig ausgebaut – teilweise mit Heizung, diverse Lager- und Technikräume

### Die Scheune / Lager:

- Ehemaliger Stall und Lagerstätte
- Aktuell Werkstatt, Maschinen- und Gerätelager, hohe Räume und Toreinfahrt, guter Bauzustand

### Garagenhaus:

- 2 Garagen – variable Nutzungsmöglichkeit

### Hobby/Partyraum:

- Ehemaliges Stallgebäude – Massivbau
- Sehr wertig um und ausgebaut
- Küchenzeile, Schwedenofen, Toilette

### Sonstiges:

- Befestigte Innenhoffläche – Gesamtgrundstück ca. 1.691 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche mit Obstbaumbestand

### Energetische Werte:

- V, Öl, 136 kWh, Klasse E, Bj. 1971/ 2014

Fazit: Wer für seine Familie oder Kleinunternehmen eine Immobilie mit viel Potenzial sucht, die Nutzungsmöglichkeiten erkennt, den guten Wohnwert des Zweifamilienhauses in sehr reizvoller Umgebung schätzt, der hat JETZT ein klasse Angebot.

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

## Lage

---

- Ideal für Großfamilie & Kleinunternehmer
- 92334 Berching
- Reizvolle Landschaft an Laber mit aktiven Mühlen



- Charmantes Dorf
- Gemeindezentrum Stadt Berching [www.berching.de](http://www.berching.de)
- Berching das Tor zum Naturpark Altmühltal mit historischem Flair und vielseitigen Freizeitangebot
- Sehr gute Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Einkaufen und Gastronomie
- Thann: 6 km nach Mühlhausen
- 8 km nach Seubersdorf
- 10 km nach Berching
- 18 km 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.

















