



92348 Berg

Attraktive, vermietete Wohnung
mit sehr gutem Grundriss!
Berg - Zentrum



230.900 €

Kaufpreis

100,39 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100,39 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	3

Zustand

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	230.900 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

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

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---



Beschreibung

Die Wohnung:

- Gute Gelegenheit für den Kapitalanleger
- Schöne Wohnung mit sehr guter Planung
- Geräumige Aufteilung mit 3 Zimmer und ca. 100,39 m² Wohnfläche
- 2011: Wohnung renoviert, u.a. Badezimmer, Böden
- Großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Separater Kochbereich mit zweitem Essplatz
- Großes Eltern-Schlafen sowie Kinderzimmer
- Renoviertes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Schönes Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Garderobe bietet gute Stellmöglichkeiten
- 2. Obergeschoss – kein Aufzug – geringere Nebenkosten
- XXL-Kellerabteil inklusive
- Außen-Stellplatz vor dem Haus (zzgl. zum Kaufpreis 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 vermietete Wohnung zur Kapitalanlage sucht, den sehr guten Zuschnitt der Wohnung erkennt sowie die bereits durchgeführten Renovierungen 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











