



## 92334 Berching

Klein, fein, mein - 1,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in Berching



**125.000 €**

Kaufpreis

**39,68 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Sebastian Bohr

Tel.: 00499181465173

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

### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 39,68 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 1,5                  |
| Badezimmer          | 1                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Stellplätze         | 1                    |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 125.000 €    |
| Hausgeld        | 216 €        |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Art                      | Verbrauch   |
| gültig bis               | 20.02.2026  |
| Baujahr (Haus)           | 1997        |
| Wertklasse               | C           |
| Gebäudeart               | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 76.20       |
| Primär-Energieträger     | GAS         |

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1997  |
| Verkaufstatus | offen |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Beschreibung zur Ausstattung

- Dachsanierung ca. 2020
- Gaszentralheizung
- 2-fach isolierte Kunststofffenster
- Kork- sowie textiler Bodenbelag
- innenliegendes Badezimmer raumhoch gefliest mit Waschmaschinenanschluss
- Satelliten-TV und DSL-Anschluss
- automatischer Türöffner und Gegensprechanlage
- Inventar: Einbauküche inkl. Elektrogeräten



## Beschreibung

Schnucklige 1,5-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz in ruhiger Lage von Berching

- sofort bezugsbereit
- im 1. Obergeschoss eines bestens gepflegten Mehrfamilienhauses
- ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Heller offener Wohn- und Essbereich
- Südbalkon in den ruhigen Innenhof mit Parkblick
- massiver Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftsräume/-flächen (Trockenraum, Fahrrad- und Mülltonnenplatz)
- inklusive Verwaltung sowie Hausmeisterdienste
- monatliches Hausgeld 216 € (davon ca. 168 € umlagefähig)

## Lage

Berching (PLZ 92334), zentrumsnaher Lage

- Einwohnerzahlen Berching mit 43 Ortsteilen ca. 9.500 (Stand Juni 2025)
- Kleinod des Mittelalters (Altstadtmauer mit 4 Stadttoren und 13 Türmen)
- anerkannter Erholungsort im Naturpark Altmühlthal am Main-Donau-Kanal
- Einkauf, Banken, Ärzte, Kirche und historische Altstadt in wenigen Gehminuten erreichbar
- Kindergärten, Grund- und Hauptschule und eine staatliche Realschule vor Ort
- Busverbindung Linie Neumarkt i.d.OPf. - Berching - Dietfurt ist vorhanden.
- Entfernung zum Autobahnanschluss Greding (BAB 9 Nürnberg-München) ca. 10 km

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











