



92348 Berg

Charmantes, renoviertes Zuhause mit praktischen Nebengebäuden,
Berg - Loderbach



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

395.000 €

Kaufpreis

115,19 m²

Wohnfläche

470 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115,19 m ²
Grundstücksfläche	470 m ²
Zimmer	4,5
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sommer 2026
Gruppennummer	11

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1951
Energieverbrauchskennwert	94,13

Zustand

Baujahr	1951
---------	------



Ausstattung

Bad

Dusche ✓

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Das Haus:

- Schönes Einfamilienhaus im guten Zustand
- Praktische Nebengebäude schaffen Möglichkeiten für die Zukunft
- Pflegeleichtes Grundstück mit eingewachsenem Garten und ca. 470 m² Grund
- Ideal für die Familie
- 4,5 Zimmer sowie 2 Bäder mit ca. 115,19 m² Wohnfläche – teilweise unterkellert
- Wertige Einbauküche und stilvolle, maßgeschneiderte Eckbank mit Esstisch inklusive
- Schwedenofen schafft angenehme Wärme im Haus
- Korkböden im Wohn- u. Esszimmer sowie in den Kinderzimmern, Laminat im Schlafzimmer sowie Flur DG, Fliesen im Kochbereich, Diele und Windfang
- Fernsehanschlüsse im Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro und Partyraum
- Massivbauweise mit Außenisolierung (8 cm Styropor), Dachisolierung (14 cm Glaswolle)
- Baujahr 1951 – Anbau 2004 – laufend renoviert
- Gas-Zentralheizung – Marke Buderus – Bj. 2004
- Garagen-Stellplatz sowie Außenstellplätze
- Einzug Sommer 2026

Das Erdgeschoss:

- Praktischer Windfang mit Treppenaufgang – somit getrenntes Treppenhaus
- Großes, helles Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- Freisitz mit wunderbarer Süd-West-Ausrichtung zum Sonne tanken
- Esszimmer mit maßgeschneiderter Sitzbank in U-Form, freistehender Bank sowie Esstisch – Platz für 10 Personen & mehr
- Geräumiger Kochbereich
- Gäste-WC mit Dusche als kompaktes, zweites Badezimmer

Das Dachgeschoss:

- Großes Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Kompaktes Büro mit ca. 6 m² Wohnfläche
- Attraktives Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Das Untergeschoss:

- 2 Räume als Lagerfläche, Hauswirtschaftsraum und Stellfläche für die Heizung
- Feuchtigkeitsflecken ersichtlich – entsprechend dem Baujahr – lt. Eigentümer aber nicht problematisch

Durchgeführte Renovierungen:

- Kernsanierung 2004/2005 inkl. neuer Wasser- und Abwasserleitungen, Stromverteilung, Böden, Wandputz
- Fassade gedämmt 2006
- Fenster 2004
- Dacheindeckung 1999
- Hochwertige Holzdecken im gesamten Haus
- Bad EG
- Bad DG
- Böden
- Einbauküche
- Schwedenofen

Energetische Werte:

- B, 94,13 kWh, Erdgas, Bj. 2004, Klasse C

Fazit: Wer ein charmantes Haus mit Nebengebäuden für die Familie sucht, den renovierten Zustand



schätzt sowie die zahlreichen Vorzüge der Infrastruktur erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

Lage

- Idyllischer Wohnort mit guter Infrastruktur
- 92348 Berg – Loderbach
- Ruhiges Grundstück im Ortszentrum
- Kurzer Weg in die herrliche Natur
- Nur ca. 700 m bis zum Ludwig-Donau-Main-Kanal – wunderbarer Ausgangspunkt für viele Aktivitäten
- Ca. 1 km bis zum Supermarkt REWE und Bäckerei Plank in Richtheim
- Beliebte Gastronomie im Nachbarort Richtheim – Gasthaus Yberle
- Ca. 1,2 km bis zur Autobahnauffahrt A3 Neumarkt
- Bei der Autobahnauffahrt u.a. Supermarkt Aldi, Getränkemarkt Härteis und Burger King angesiedelt
- Ca. 2 km bis zum Gewerbegebiet Neumarkt – Blumenhof: u.a. Supermarkt Lidl, Gartencenter Dehner
- Ca. 3 km bis zum Gemeindezentrum Berg: u.a. Grundschule, Ärzte, Apotheke, uvm.
- Ca. 150 m zum nächsten Kindergarten
- Ca. 4 km bis zum Stadtzentrum Neumarkt
- Ca. 37 km bis zum Stadtzentrum Nürnberg

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















