



## 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz

### Oben Wohnen - unten Sanieren!

### Geräumiges Zweifamilienhaus in Berg.



**330.000 €**

Kaufpreis

**273 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**634,5 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Robert Alber

Tel.: 00499181465173

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

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	273 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	634,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	330.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

#### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.06.2036
Baujahr (Haus)	1967
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	191.90



## Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befuerung

Gas



## Beschreibung zur Ausstattung

---

ursprüngliches Baujahr 1930, Aufstockung 1968, Anbau und DG-Ausbau 1989  
(somit Mischbaujahr 1967)

- massive Bauweise
- kompletter Dachstuhl mit Schalung Neu 1989
- Holz-Isolierfenster mit Rollläden ca. 1989
- Viessmann Gas-Zentralheizung 1997
- Kork- Teppich-, Fliesen und Vinylböden



## Beschreibung

Für die Großfamilie!

Zweifamilienhaus mit Sanierungsstau im Erdgeschoss

Obergeschoss und Dachgeschoss komplett nutzbar:

Hier ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Obergeschoss mit geräumigem Wohnzimmer, großzügige Küche, separates Esszimmer, Badezimmer, zwei Kinderzimmern und sonnigem Balkon

Dachgeschoss mit 3 weiteren Zimmern, Duschbad und Balkon

Separate Wohnung im Erdgeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>) komplett entkernt

Todo´s:

- teilweise Bodenplatte

- Fußböden

- Elektrik

- Verputzen und Anstrich

teilunterkellert mit Heizraum und Werkstatt

herrliches Grundstück mit 2 Garagen

## Lage

Berg (PLZ 92348), zwischen Altdorf und Neumarkt

- Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz

- Gemeinde Berg: 35 Gemeindeteile, ca. 8.200 Einwohner (Stand: 12.2023)

- Apotheke, Ärztehaus, Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäcker etc.) in unmittelbarer Nähe

- wöchentlicher Bauernmarkt (hervorragende Nahversorgung mit Qualität aus der Region)

- Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule mit M-Zug vor Ort

- Entfernung Kreisstadt Neumarkt ca. 6 km

- direkt an der BAB A3 gelegen, Anschlussstelle Oberölsbach oder Neumarkt

- demzufolge sehr gute Anbindung nach Nürnberg (ca. 40 km) und Regensburg (ca. 70 km)

- Fuß- und Radwege in unmittelbarer Nähe, Ludwig-Donau-Main-Kanal

- Schwimmsteg an der Röthbrücke + "Kunst am Kanal"

- buntes Sport- und Kulturprogramm (Hallenbad etc.), Gemeindebücherei, Vereinsleben

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























