92334 Berching

Ein Familiendomizil von Klasse in Architektur, Qualität & Lage!
Berching - Sollngriesbach

648.500 €
Kaufpreis

194,69 m²
Wohnfläche

1008 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	194,69 m²
Grundstücksfläche	1.008 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	2
Wohn-/Schlafzimmer	5

Zustand

Baujahr	1990

Preise & Kosten

Kaufpreis	648.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1990

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Gruppennummer	11

Ausstattung

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Beschreibung

Das Haus:
- Paradies für die große Familie mit viel Platzbedarf
- Ruhe – Idylle - Geborgenheit
- Wohnen & Leben im Grünen und doch perfekt angebunden
- Weitläufiges Grundstück am Ortsrand mit ca. 1.008 m²
- Liebevoll angelegter Garten mit Qualitäts-Beleuchtung von Paulmann
- Schönes Einfamilienhaus im sehr gepflegten Zustand
- 5 Zimmer, 2 Bäder sowie 2 WC's mit ca. 194,69 m² Wohnfläche sowie 2 Zimmer im Untergeschoss in Wohnqualität
- Wintergarten mit herrlichem Blick in den Garten lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein
- Doppelgarage mit Durchfahrtsmöglichkeit, Abgang zum Untergeschoss, Kraftstromanschluss, Holzabwurf-Luke sowie Spitzboden für Lagerzwecke
- Neuwertig & nachhaltig: Pelletheizung (Baujahr 2023) sowie PV-Anlage mit ca. 8,51 kWp
- Herrlicher Kachelofen schafft angenehme Wärme im Winter
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie Badezimmer im Dachgeschoss
- Zeitlose, geräumige Einbauküche sowie schönes Gartenhäuschen inklusive
- Baujahr 1990 – Massivbauweise mit Ergoldsbacher Tonziegel, Drainage u. Rückstauklappe
- Immobilie laufend renoviert & verfeinert – siehe gesonderte Aufstellung
- Bezug nach Vereinbarung

Das Erdgeschoss:
- Zugang über Windfang in die schöne Diele mit attraktiver Holztreppe in die weiteren Geschosse
- Wohnambiente mit Lebensqualität der besonderen Art
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich – zum Wohlfühlen geschaffen
- Kachelofen und Wintergarten als herrlicher Mittelpunkt des Hauses
- Wintergarten mit elektrischer Markise bis Boden inkl. Wind- und Sonnenwächter sowie großer stationärer Deckenventilator
- Wunderbarer Essbereich mit runder Holz-Sitzbank, Tisch & Stühle
- Verglaste Frühstücksterrasse mit Zugang zum Garten
- Großer, abgetrennter Kochbereich mit kurzem Weg zur Speisekammer – ein Traum für Kochprofis
- Praktisches Büro für Home Office
- Gäste-WC
- Große Garten-Terrasse mit hochwertiger Markise

Das Dachgeschoss:
- Großes Eltern-Schlafen
- Zwei Kinderzimmer
- Geräumiges Badezimmer in Vollausstattung: Badewanne, Dusche, Bidet sowie Doppelwaschbecken
- Separates WC
- Zugang zum Spitzboden mit großem Platzangebot über Falltreppe

Das Untergeschoss:
- Ideal für Ihre Kinder, Gäste oder Hobbies
- Zwei Räume in Wohnqualität mit Heizkörper und sehr guter Belichtung
- Großer, beheizter Hobbyraum
- Ausreichend Lagerräume mit Kraftstrom-Anschluss & direkten Zugang zur Garage

Durchgeführte Einbauten bzw. Renovierungen:
- 2011: PV-Anlage
- 2013: Hausfassaden-Anstrich
- 2015: Kachelofeneinsatz Leda
- 2023: Pelletheizung, Entkalkungs- und Dosieranlage, Dachfenster Schlafzimmer und WC
- 2025: Rollladen Westseite, Fenster-Anstrich durch Maler

Energetische Daten:
- V, 135,3 kWh, Holzpellets, Bj. 2023, Energieeffizienzklasse E

Fazit:
Wer ein sehr gepflegtes Zuhause für die Familie sucht, den weitläufigen Garten am Ortsrand schätzt sowie die technischen Vorzüge des Hauses erkennt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!

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

Lage

- Traumhafte Lage – Leben wie im Urlaub
- 92334 Berching – OT Sollngriesbach
- Wunderbare Ortsrandlage mit perfekter Süd-Ausrichtung
- Direkte Nähe zum Rhein-Main-Donau-Kanal - lädt zu langen Sportaktivitäten ein
- Stadt Berching nur 500 m entfernt
- Malerische Altstadt schafft hohe Lebensqualität
- Große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten & mehr
- Ca. 650 m bis zur Kita St. Lorenz Berching
- Ca. 1,6 km bis zur Grund- und Mittelschule Berching
- Ca. 1,2 km bis zur Realschule Berching
- Ca. 10 km bis zum Gymnasium Beilngries bzw. ca. 20 km Gymnasium Neumarkt
- Ca. 1,4 km bis zum Berchinger Erlebnisbad Berle
- Ca. 13 km bis zur Autobahnauffahrt A9 Greding Richtung München bzw. ca. 17 km Hilpoltstein Richtung 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

NEW YORK