



92334 Berching

Modernes Wohnen im Alter!
Neue 2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit
Tiefgaragenstellplatz in Berching



820 €
Kaltmiete

64,27 m²
Wohnfläche

2
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH
Christian Lautenschlager
Tel.: 09181 465173
anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64,27 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	820 €
Warmmiete	950 €
Nebenkosten	130 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	130 €
Gesamtbelastung brutto	950 €
Kaution	2.460 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.07.2033
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	12.00
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- moderner Eiche Holzparkett, Keramikfliesen mit einzelraumgesteuerter Fußbodenheizung
- energiesparende Luft-/Wasserwärmepumpe
- nagelneue moderne Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten
- Bad mit Dusche (bodengefließt) und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- elektrischer Handtuchheizkörper, sowie Waschmaschinenanschluss im Bad
- zusätzliche, dezentrale Be- und Entlüftung des Wohnraums
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung, Rollläden, sowie Fliegengitter an Fenster und Terrassentür
- SAT-Anlage für TV, LAN-Anschlüsse im Wohn- und Schlafrum
- Glasfaserkabel-Hausanschluss, Videogegensprechanlage



Beschreibung

Energieeffizient - nachhaltig!

- 2-Zimmer-NEUBAU-Wohnung mit über 64 m² Wohnfläche
- Erstbezug im neuen Wohnensemble mit insgesamt 17 Wohneinheiten
- energetische Bauweise, Energiesparhaus (KfW-Standard-NH40+)
- massive Ziegelbauweise, mineralisch gedämmt
- Erdgeschoss, Aufzug von der Tiefgarage in alle Etagen
- große Terrasse mit Ausrichtung nach Westen
- Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz nahe der Schleuse zum Treppenhaus
- inklusive Hausmeisterservice und Verwaltung

Lage

Naturnah - zentrumsnah!

Berching (PLZ 92334), ruhige und bevorzugte Wohnlage

- Einwohnerzahlen Stadt Berching mit 43 Ortsteilen ca. 9.500 (Stand Dezember 2024)
 - interessante Stadthistorie: Kleinod des Mittelalters (Altstadtmauer mit 13 Türmen)
 - anerkannter Erholungsort im Naturpark Altmühltal am Main-Donau-Kanal
 - umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei)
 - Ärzte, Banken und sonstiges Dienstleistungsgewerbe ebenfalls vorhanden
 - Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie 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.















