



92334 Berching-Erasbach

Gemütliches Nest für die Familie! Modernisiertes Einfamilienhaus mit Garagen-/Nebengebäude, Erasbach



249.000 €

Kaufpreis

129 m²

Wohnfläche

761 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH

Sebastian Bohr

Tel.: 09181 465173

anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	129 m ²
Grundstücksfläche	761 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab Sommer 2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.09.2034
Baujahr (Haus)	1953
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	161.80
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1953
Verkaufstatus	RESERVIERT



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil

Beschreibung zur Ausstattung

- zweifach isolierte Kunststofffenster stellenweise mit Insektengitter
- generell Heizkörper vorhanden, Flur Erdgeschoss mit Infrarotheizung
- Ölzentralheizung (Brennwertkessel), Marke Buderus mit Baujahr 2017
- Öltanks mit 2 x 1.000 l Fassungsvermögen
- Fliesen und moderne Laminatböden
- einfache weiße Holztüren und Zargen
- Wände und Decken verputzt und getüncht
- Holztreppe zum Dachgeschoss
- Netzwerkanlüsse im ganzen Haus



Beschreibung

Beschauliches Familienleben auf dem Land!

Überwiegend modernisiertes Wohnhaus in ruhiger Lage zwischen Mühlhausen und Berching:

- massive Bauweise
- ursprüngliches Baujahr ca. 1953/1954
- nachträglicher Anbau im Erdgeschoss, Baujahr ca. 1966
- Erdgeschoss: Essküche, Gästezimmer, Büro, Bad und großer Wohn-/Essbereich mit Sichtdachstuhl
- Dachgeschoss: Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und WC mit Waschmaschinenanschluss
- gedämmter Spitzboden begehbar über Einschubtreppe
- teilunterkellert mit Heizungs- und Vorratsraum
- Garagengebäude mit Werkstatt und praktischen Nebenräumen
- tolles Grundstück mit vielen Möglichkeiten

Modernisierungen/Renovierungen ca.:

- 2017 doppelt isolierte Kunststofffenster + neue Haustür
- 2017 neuer Öl-Brennwertkessel, Fabrikat Buderus
- 2017 teils erneuerte Installation
- 2017 Sanierung Sanitärräume
- 2021 neue Dacheindeckung + Spitzboden isoliert
- 2021 neuer Sicherungskasten + teilweise erneuerte Elektrik
- 2021 Dach Anbau mit modernem Sichtdachstuhl

Lage

Erasbach, zwischen Berching (PLZ 92334) und Mühlhausen

- Gemeindeteil der Stadt Berching
- ruhige familienfreundliche Lage
- ca. 550 Einwohner
- Altmühltal
- Nähe Main-Donau-Kanal
- Entfernung nächstgrößere Städte: Berching (ca. 7 km), Freystadt (ca. 10 km), Neumarkt (ca. 20 km)
- verkehrsgünstige Lage (A9 und B299)

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.berching.de.

















