



**92348 Berg**

# ATTRAKTIVES WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS!

## Berg - Zentrum



**1.630.000 €**

Kaufpreis

**270 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**858 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	270 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	320 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	858 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	1983
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.630.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
----------------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

---

### Das Anwesen:

- Das Grundstück: ca. 858 m<sup>2</sup>
- Frei- und Stellflächen wertig befestigt
- Baujahr 1983, Bauqualität 1-A
- Erneuerung: alle Fenster, Dachdämmung
- 2022 Ölzentralheizung
- Gewerbe EG: Neu-Installation, Fußbodenheizung
- Wohn- und Nutzfläche ca. 590 m<sup>2</sup>
- Vollunterkellerung, Nutzfläche ca. 163 m<sup>2</sup>
- Voll vermietet, erstklassiger und langjähriger Mietermix
- Erdgeschoss: Physiotherapeut, Nfl. ca. 160 m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss: Zahnarzt, Nfl. ca. 160 m<sup>2</sup>
- 2. Obergeschoss: Wohnung 1, Wfl. ca. 55 m<sup>2</sup>,
- Wohnung 2, ca. 110 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: Wohnung 3, Wfl. ca. 105 m<sup>2</sup>

### Die Mieten:

- Voll Vermietet
- Gute Rendite

### Energetische Daten:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer in seinem Portfolio ein sicheres Investment sucht, mit langjährigen, zuverlässigen Mietern, dem Mix aus Gewerbe und Wohnen schätzt, die gute Lage und Bauqualität erkennt, hat JETZT eine Klasse und rentable Gelegenheit!

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

## Lage

---

- Gute, verkehrsgünstige Wohn- und Geschäftslage
- 92348 Berg
- Berg, zwischen den Zentren Nürnberg und Neumarkt
- An der BAB 3 Nürnberg-Regensburg

## 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

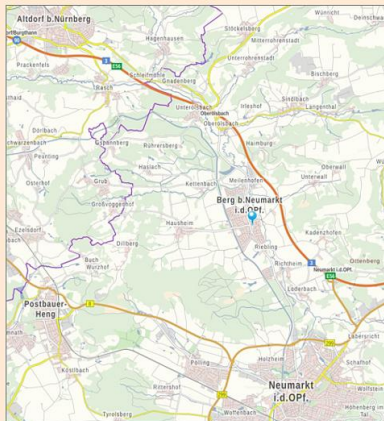
Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr



Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



**BERG**  
Starkes Zentrum  
zwischen Neumarkt und Nürnberg



**Berg - Mitte**

