



## 92334 Berching

Stadt Berching. Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Tiefgaragenstellplatz und vielem mehr!



**770 €**

Kaltmiete

**66 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Florian Rotter

Tel.: 09181 465173

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



**Lautenschlager Immo**

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

### Preise & Kosten

Kaltmiete	770 €
Warmmiete	990 €
Nebenkosten	125 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	125 €
Gesamtbelastung brutto	990 €
Kaution	2.595 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.04.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2020
Endenergiebedarf	41.20
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	Mai 2025
Ab-Datum	01.05.2025

## Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Befuerung

Pellet	✓
--------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- energiesparende Bauweise, sehr günstiger Energiebedarfsausweis
- Pellet-Zentralheizung mit einzelraumgesteuerter Fußbodenheizung
- zusätzliche, dezentrale Be- und Entlüftung des Wohnraums
- moderne Vinyl- und Fliesenböden



## Beschreibung

Neuwertiges Wohnensemble mit insgesamt 21 Wohneinheiten.

- perfekte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1. Obergeschoss, Aufzug von der Tiefgarage in alle Etagen
- großer Südbalkon von Wohn- und Schlafzimmer zugänglich
- moderne Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, keine Ablöse!
- Bad mit Dusche (niedrige Duschtasse) und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- praktischer Abstellraum in der Wohnung + Abstellbox auf dem Balkon
- sehr gute Parkmöglichkeiten: Tiefgaragenstellplatz + Außenstellplatz
- Kellerabteil + zusätzliche Box für zwei Fahrräder (= sonstiger Stellplatz, 10 Euro/Monat)
- mit Hausmeisterservice und einer Hausverwaltung im Hintergrund
- geplante Staffelmiete: Erhöhung Kaltmiete um 50 Euro alle 5 Jahre ab Mietbeginn

## Lage

Berching (PLZ 92334), ruhige und bevorzugte Wohnlage

- Einwohnerzahlen Stadt Berching mit 43 Ortsteilen ca. 9.500 (Stand Dezember 2024)
- hochinteressante 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](http://www.berching.de).









