

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berching

**Wunderschöner Neubau 2 ZW EBK TG-Stellplatz Terrasse  
barrierefrei!**



Objekt-Nr. OM-330897

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **730 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Sachs

Südtangente 9  
92334 Berching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	2.190 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	50,00 m²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	60 €	Badezimmer	1
Heizkosten	60 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	120 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 2 Zimmer-Wohnung mit ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im Erdgeschoss, ist barrierefrei und verfügt über eine nordwestlich ausgerichtete Terrasse, die von einer Grünanlage umgeben ist. Die Grünanlagen werden in den kommenden Wochen angelegt. Die Wohnung ist nicht zur Hauptstraße hin ausgerichtet, was für eine ruhige Wohnatmosphäre sorgt. Des Weiteren befindet sich ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage.

Eine Einbauküche inkl. hochwertiger Geräte ist im Mietpreis inklusive. Die Badausstattung ist ebenfalls sehr hochwertig und lässt keine Wünsche offen. Der wunderschöne Eichenparkett sorgt für eine entspannte Wohlfühlatmosphäre.

Darüber hinaus gibt es noch eine E-Ladebox für zwei Fahrräder, diese ist ebenfalls im Mietpreis inbegriffen.

Ein Kellerabteil, welches zur Wohnung gehört, rundet das Paket ab.

## Ausstattung

Eichenparkett inkl. Fußbodenheizung - EBK inkl. hochwertiger Geräte - E-Ladebox für 2 Fahrräder - 1 TG Stellplatz - Terrasse - sehr ruhige Ausrichtung - barrierefrei - hochwertige Badausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Südtangente 9 in 92334 Berching, einem klimafreundlichen Neubau (Effizienzhaus KFW 40 mit QNG-Plus Siegel), der sehr niedrige Energiekosten garantiert. Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt, die bequem zu Fuß erreichbar ist. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Supermarkt, Getränkemarkt, Bäcker, Metzger und ein Spiel- und Schreibwarengeschäft. Zudem sind Ärzte, Apotheken, Friseure und ein Optiker in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage der Wohnung eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und unmittelbarer Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



WZ



Küche

# Exposé - Galerie



WZ



SZ



# Exposé - Galerie



SZ



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse