

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berching

**142 m² Wohnfläche - 4 Zimmer Wohnung in Berching
inkl. EBK, 2 Stellplätze**



Objekt-Nr. OM-421029

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:
Wolfgang Sachs

Maria-Hilf-Straße 20
92334 Berching
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1950 | Übernahme | sofort |
| Zimmer | 4,00 | Zustand | gepflegt |
| Wohnfläche | 142,00 m ² | Schlafzimmer | 3 |
| Energieträger | Gas | Badezimmer | 2 |
| Nebenkosten | 100 € | Etage | Erdgeschoss |
| Heizkosten | 190 € | Stellplätze | 2 |
| Summe Nebenkosten | 290 € | Heizung | Zentralheizung |
| Mietsicherheit | 5.000 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes und verfügt über einen eigenen Hauseingang. Der ebenerdige Zugang erleichtert vieles, die Pkw-Stellplätze befinden sich direkt vor dem Eingang. Durch die eigene Haustür, können die Einkäufe bequem ins Objekt gebracht werden.

Die Immobilie wurde aufwendig & geschmackvoll saniert. Es gibt zwei Bäder, ein Gäste- & ein Hauptbad sowie eine Wohnküche mit Speisekammer, ein Abstellraum, Garderobe, großzügiges Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich und zwei Kinderzimmer. Die Heizkosten können über einen Holzofenanschluss im Wohnzimmer stark gesenkt werden (mieterseitiger Einbau notwendig). Der Bodenbelag besteht aus modernen Fliesen und Parkett. Die Räume machen einen hellen & freundlichen Gesamteindruck! Ideal für Familien!

Ausstattung

4 Zimmer, 2 Bäder, 1 Lagerraum, 2 Stellplätze, EBK

Der Mieter hat noch die Möglichkeit einen Holzofen einzubauen, um die Heizkosten weiter zu senken.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage in der Mariahilfstraße 20 in der historischen Altstadt von Berching. Die Stadt Berching liegt im oberpfälzischen Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz und ist bekannt für ihre vollständig erhaltene Stadtmauer, ihren hohen Freizeitwert sowie ihre ausgezeichnete Lebensqualität.

Die Mariahilfstraße zeichnet sich durch ihre zentrale, dennoch verkehrsberuhigte Lage aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken sowie Ärzte sind fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Berching ist hervorragend an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Über die nahegelegene Bundesstraße B299 sowie die Autobahn A9 besteht eine schnelle Verbindung nach Neumarkt i. d. OPf., Nürnberg, Regensburg und Ingolstadt. Der Bahnhof Berching (Kanal-Altmühl-Bahn) ermöglicht zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Umgebung ist geprägt von einer reizvollen Natur- und Freizeitlandschaft. Der Main-Donau-Kanal, Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zum Naturpark Altmühltal bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Gleichzeitig verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit allen Vorteilen einer gewachsenen Stadtstruktur.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus zentralem Wohnen, hoher Lebensqualität und naturnaher Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 245,90 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

