

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berching

**Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten, Garage und neuerer Öl-Brennwertheizung in Berching-Pollanten**



Objekt-Nr. OM-471691

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gerhard Mihm

Tannenstraße 2  
92334 Berching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Mietsicherheit	4.455 €
Grundstücksfläche	596,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	4,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Garagen	1
Nebenkosten	180 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in Berching-Pollanten und bietet viel Platz für Wohnen, Familie, Homeoffice und Freizeit. Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnebenen und verfügt zusätzlich über Keller- und Dachbodenflächen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. Auch die geräumige Küche bietet einen direkten Zugang zur Terrasse. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch Diele, Gäste-WC und weitere Nebenflächen.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Der Dachboden bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Die Keller- und Nebenräume befinden sich in einfachem, nutzungsorientiertem Zustand und eignen sich insbesondere als Abstell-, Lager- oder Hobbyflächen.

Zum Haus gehören eine Garage sowie ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück.

## Ausstattung

Im Erdgeschoss verfügt das Haus über ein großes, geräumiges Wohnzimmer mit Zugang. Das Haus verfügt über eine familienfreundliche und praktische Ausstattung:

- großzügiges Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- Küche mit Zugang zur Terrasse
- drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- separates Gäste-WC
- Terrasse und Garten
- drei Kellerräume
- Dachboden als zusätzliche Abstellfläche
- Garage und Stellplatz
- Öl-Zentralheizung, Öl-Brennwerttherme im Jahr 2024 erneuert
- Bodenbeläge überwiegend Laminat und Fliesen

Kamin vorhanden, Nutzung nach technischer und behördlicher Zulässigkeit

Energieausweis: wird derzeit aktualisiert. Die 2024 erneuerte Öl-Brennwerttherme sowie die Bauabnahme/Fertigstellung im Jahr 1974 werden bei der Neuerstellung berücksichtigt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Haus wird voraussichtlich zum 01.10.2026 neu vermietet. Ein früherer oder späterer Mietbeginn kann gegebenenfalls nach Absprache geprüft werden.

Zur Vorbereitung von Besichtigungen wird um Übersendung einer Mieterselbstauskunft gebeten. Die Selbstauskunft dient der Vorauswahl geeigneter Mietinteressenten und hilft, die Anzahl der Besichtigungstermine für alle Beteiligten sinnvoll zu begrenzen.

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung.

Die beigefügten Grundrisse stammen aus den ursprünglichen Bauunterlagen. Der Bauantrag/die Genehmigungsunterlagen datieren aus dem Jahr 1965; die Bauabnahme/Fertigstellung erfolgte 1974. Maßangaben und Raumbezeichnungen sind unverbindlich, Abweichungen vom heutigen Zustand bleiben vorbehalten.

## **Lage**

Das Objekt befindet sich im Berchinger Ortsteil Pollanten in ruhiger Wohnlage. Pollanten gehört zur Stadt Berching und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit dörflichem Charakter und guter Anbindung an die umliegenden Orte.

In der näheren Umgebung befinden sich gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Berching und Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung, Freizeitangebote und öffentliche Verkehrsmittel sind im größeren Umkreis vorhanden.

Berching bietet als historisch geprägte Stadt im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen, regionaler Infrastruktur und Freizeitwert.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	206,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Straßenseite 1

# Exposé - Galerie



Straßenseite 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

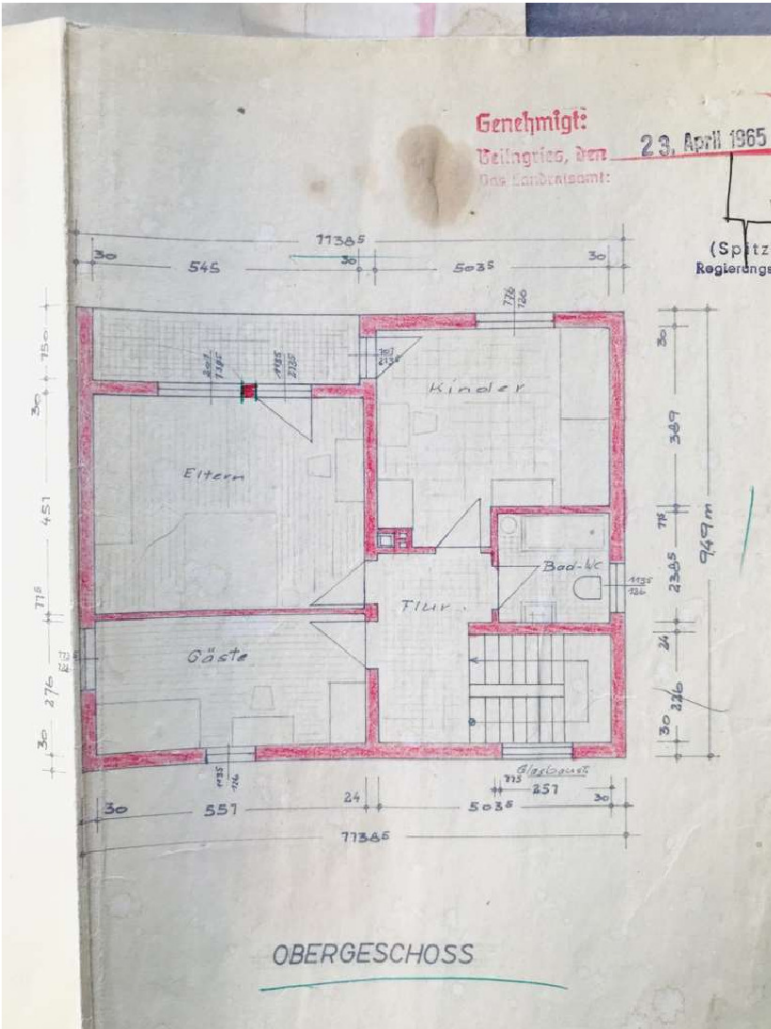


Treppenhaus



Terrasse

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

