



92334 Berching / Plankstetten

Charmantes Wohnen in Ortsrandlage



365.000 €

Kaufpreis

115 m²

Wohnfläche

572 m²

Grundstücksfläche

3,5

Zimmer



Gloßner Immobilien
...mehr als Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Iris Schafhausen
Tel.: 09181 - 1299
info@glossner-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m ²
Grundstücksfläche	572 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2,5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1996
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	365.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1996
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

+ Kellermauerwerk aus Schwerbetonhohlblocksteinen; außen 36,5 cm, Trenn- und Zwischenwände 24, 17,5 und 11,5 cm; Feuchtigkeitsisolierung; Stahlbetondecke; lichte Raumhöhe ca. 2,26 m

+ Wohngeschosswände außen ca. 36,5 cm aus starkem porosiertem Wärmedämmziegelmauerwerk mit Stoßfugenverzahnung und Wärmedämmmörtel; innen Hochlochziegel 14,5 bis 24 cm mit Kalkzementmörtel

+ Stahlbetonmassivdecken; gegen Kältebrücken an der Außenfassade Dämmplatten

+ Satteldach mit Taunuspänneneindeckung, Fabrikat Braas; wasserdampfdurchlässige Unterspannbahn auf Konterlattung als weiterer Schutz; Dachausstiegsfenster

+ Entkalkungsanlage

+ Massivholzhaustür

+ Holzsprossenfenster mit 2-fach Isolierverglasung

+ Stahlbetontreppe mit Juramarmorbelag

+ Innentüren furniert in Eiche hell

+ Parkettböden Eiche hell Schiffsboden

+ Schwedenofen im Wohnzimmer

+ Einzelgarage mit Starkstromanschluss



Beschreibung

Idyllisch mit Weitblick liegt dieses Wohnhaus über drei Etagen in Ortsrandlage in Plankstetten – einem Ortsteil der historischen Gemeinde Berching.

Das Wohnhaus präsentiert sich gepflegt und vom Garten her nicht einsehbar im Stil der 90er Jahre – gut geplant mit Sinn für das Wesentliche. Hauptaugenmerk ist das dominierende Treppenhaus, welches einen wunderbaren Ausblick durch die Komplettverglasung bietet.

Durch die Hanglage ist die Garage im Untergeschoss platzsparend untergebracht. Auch der Hauseingang komplettiert sich mit den Technik- und Vorratsräumen mit Tagesbelichtung im gleichen Geschoss.

Das Erdgeschoss liegt geschützt ausgerichtet Richtung Südwesten. Das offene Wohn- und Esszimmer mit einem behaglichen Schwedenofen ist großzügig geschnitten und gewährt hier den Zugang zur nicht einsehbaren Terrasse.

Eine wunderbare Einbauküche im Landhausstil zeigt sich in der separaten Küche, die platzsparend mit einer Schiebetüre zu erreichen ist.

Idealerweise ergänzen sich im Geschoss ein Gäste-WC sowie ein eigener Hauswirtschaftsraum.

Privatsphäre für jedes Familienmitglied gibt es im Obergeschoss. Schlaf- und Kinderzimmer sind jeweils mit Zugang zum sonnigen Balkon. Das Gästezimmer bzw. Büro zeigt sich Richtung Hauseingang mit einem weitreichenden Ausblick.

Für die tägliche Pflege steht das komplett ausgestattete Badezimmer zur Verfügung.

Eine Einschubtreppe zum Spitzboden für zusätzlichen Stauraum ist über den Flur erreichbar.

Der Garten ist naturnah angelegt und auch seitlich an der Garage über eine harmonisch integrierte Treppe erreichbar.

Lage

Mit mehr als 1100 Jahren zählt Berching zu den ältesten Siedlungen in der Region. Geschichte und Tradition haben die Stadt geprägt. Dem geschlossenen mittelalterlichen Stadtbild mit vollständig erhaltener Stadtbefestigung, den historischen Marktplätzen und dem offenen Stadtbach hat Berching die Beinamen „Kleinod des Mittelalters“ und „Perle der Oberpfalz“ zu verdanken.

Gemeinsam mit der Grund- und Mittelschule Berching, der Grundschule Holstein und der Realschule Berching bietet die Stadt ein umfangreiches Angebot, um allen Kindern eine erfolgreiche Schullaufbahn zu ermöglichen.

Um das Wohlbefinden der Einwohner ist es auch in Berching gut bestellt. Ärzte und Zahnärzte sorgen zusammen mit Apotheken über eine hervorragende medizinische Versorgung.

Über die Infrastruktur ist Berching von Ingolstadt und Nürnberg aus in rund 45 Minuten zu erreichen, die Bahn mit ICE-Anschluss in Neumarkt in etwa 25 Minuten.

Darüber hinaus wird in Berching das vielfältige Freizeitangebot geschätzt. Kulturelle Veranstaltungen, Einkaufsmöglichkeiten und die hochwertige Gastronomie machen den Ort zu dem, was es heute ist: Ein Raum zum Leben.



Das Objekt liegt im nahegelegenen Ortsteil Plankstetten und ist nach Südwesten ausgerichtet.



























