



## 92334 Berching

Herrliches Zweifamilienhaus mit Gartenparadies im top Zustand!

Berching - Pollanten



**575.000 €**

Kaufpreis

**254 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**954 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: +49 9184 1659

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	254 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	954 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	2
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	575.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

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

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	11
---------------	----

### Zustand

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



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

### Das Haus:

- Herrliches Zweifamilienhaus im top Zustand
- Stilvolle Ausstrahlung mit schönen Details
- Garten als Paradies für Naturliebhaber – ca. 954 m<sup>2</sup> Grund
- Liebevoll & großzügig angelegter Garten mit ruhigen Ecken zum Verweilen
- Windgeschützter Freisitz mit Stromanschluss & Beleuchtung
- 8,5 Zimmer mit ca. 254 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Spitzboden könnte ausgebaut werden
- Untergeschoss bietet zusätzliche Flächen
- Massivbauweise mit Poroton + Ziegel und für UG KS-Stein – Baujahr 1996
- GARANT-Holzfenster mit Isolierverglasung
- Gas-Zentral-Heizung – Fußbodenheizung Kochen, Essen, Diele, Bad
- Holz-Ofen schafft zusätzliche angenehme Wärme
- Große Doppelgarage
- Gartenhaus – ein Highlight für jeden Hobby-Handwerker
- Regenzisterne für die Bewässerung des Gartens
- Bezug nach Vereinbarung

### Die Erdgeschoss-Wohnung:

- Wohnen & Leben auf einer Ebene – ideal für alle Lebenslagen
- 4,5 Zimmer mit ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Geräumiges Wohnzimmer mit Parkettboden
- Esszimmer mit Zugang zur Terrasse sowie zum Kochbereich
- Separater Kochbereich mit angrenzender Speisekammer – perfekt geplant
- 3 Schlafzimmer + 1 Büro
- Ideal ausgestattetes Familienbad: Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche & viel Platz
- Geräumige Eingangsdiele als schöner Empfangsbereich
- Gäste-WC im Treppenhaus

### Die Dachgeschoss-Wohnung:

- Sie haben die Wahl – Eigennutzung oder Vermietung
- 3 oder 4 Zimmer mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Große Wohnküche mit Speisekammer – bei Bedarf könnte der Wohnbereich mit integriert werden
- Großzügiges Wohnzimmer könnte dann als zusätzliches Schlafzimmer dienen
- Loggia bietet traumhaften Ausblick in die Natur
- 2 Schlafzimmer
- Helles, zeitloses Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Gäste-WC im Treppenhaus
- Geräumige Diele bietet gute Stellmöglichkeiten

### Das Untergeschoss:

- Großer Hobbyraum sowie Büro mit Heizkörper
- Lagerraum + Werkstatt (Heizkörper vorbereitet)
- Beheizter, großer Waschraum mit Starkstromanschluss & Gartenzugang
- Eigenes Bügelzimmer
- Technikraum

### Durchgeführte Renovierungen:

- 2017: Terrasseneinfassung mit Granitsteinen, Gabionen, Glas- und Holzelementen
- 2019: Garten-Sitzfläche, Erweiterung des Gartenhauses, Kellerabgang
- 2020: Balkongeländer
- 2022: Gartenzaun (Straßenseite), Einfahrtsbereich zur Garage inkl. Grundstückstrennung

### Energetische Werte:



- V, 130,7 kWh, Erdgas, Bj. 1996, Klasse E

**Fazit:**

Wer ein stilvolles Zweifamilienhaus mit großen Platzangebot sucht, den Charme des Gartens schätzt, sowie die Idylle der Ortsrandlage erkennt, der hat JETZT ein seltenes Angebot!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

---

## **Lage**

- Wunderbare Ortsrandlage
- 92334 Berching
- Ortsteil Pollanten – idyllisch & familiär
- Schnelle Wege Richtung Neumarkt bzw. Süden (Berching, Beilngries, Autobahn A9)
- Nahversorgung, Schule, Kindergarten, Ärzte in Berching bzw. Mühlhausen
- Nähe zum Alten Kanal lädt für lange Spaziergänge & Fahrradtouren ein
- Aktives Vereinsleben im Ort

---

## **Sonstige Angaben**

3,57 % inkl. ges. MwSt. aus dem Kaufpreis



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN













