



92334 Berching

Charmantes Zuhause in herrlicher Ortsrandlage! Berching - Staufersbuch



385.000 €

Kaufpreis

160,58 m² **800 m²**
Wohnfläche Grundstücksfläche

5
Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: +49 9184 1659
info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160,58 m ²
Grundstücksfläche	800 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	4

Zustand

Baujahr	1990
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	385.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1990

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Winter/Frühjahr
Gruppennummer	11



Ausstattung

Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

Stellplatzart

- Garage ✓

Küche

- Einbauküche ✓

Heizungsart

- Zentralheizung ✓



Beschreibung

Charmantes Zuhause in herrlicher Ortsrandlage
Berching – Staufersbuch

Das Haus:

- Familienparadies für Genießer in gutem Zustand
- Herrlich für Groß & Klein - idyllisches Dorfleben mit toller Nachbarschaft
- Schönes Einfamilienhaus mit großem Platzangebot
- Gut geschnittenes Grundstück mit ca. 800 m²
- 5 Zimmer mit ca. 160,58 m² Wohnfläche + Untergeschoss
- Sonnen-Terrasse mit Glasüberdachung lädt zum Verweilen ein
- Kachelofen im Wohn-/Essbereich schafft eine schöne Atmosphäre
- Doppelgarage + geräumiger Gartenschuppen
- Gepflegter Zustand – Baujahr 1990 – Massivbauweise mit 36,5 cm Ziegel
- Bezug Winter/Frühjahr 2025

Das Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit sehr schöner, hoher Diele
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- Offener Koch- und Essbereich mit angrenzender Speisekammer
- Kachelofen als schönes Bindeglied zwischen Wohnen & Essen
- Gepflegte Einbauküche inklusive
- Geräumiges Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer (ca. 15,5 m²)
- Gäste-WC

Das Dachgeschoss:

- Offene Galerie mit Blick ins Erdgeschoss
- Großes Eltern-Schlafen mit Zugang zum Balkon mit tollem Weitblick
- 2 Kinderzimmer, 1 davon mit Balkonzugang
- Zeitlos gestaltetes Familienbad mit Badewanne und Dusche
- Separates WC und Abstellraum

Das Untergeschoss:

- Geräumiger Hobbyraum mit Laminatboden
- Hauswirtschaftsraum mit praktischem Gartenzugang
- Speisekammer
- Heizraum mit angrenzenden Kunststofftanks

Durchgeführte Renovierungen:

- 2021: Kamineinsatz
- 2019: Terrasse
- 2014: Fassade
- 2014: Brenner für Ölheizung
- 2000: Geräteschuppen

Energetische Werte:

- V, 183,1 kWh, Heizöl, Stückholz, Bj. 1990/89, Klasse F

Fazit: Wer ein attraktives Zuhause für die Familie sucht, die Vorzüge der Dorfidylle für Groß & Klein schätzt sowie den gepflegten Zustand des Hauses erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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



Lage

- Wunderbar am Ortsrand gelegen
- 92334 Berching – OT Staufersbuch
- Ruhige, familienfreundliche Umgebung
- Sackgasse - kein Durchgangsverkehr
- Gute Dorfgemeinschaft – u.a. im Dorfhaus Staufersbuch
- Bushaltestelle im Ort (Linien 528, 529.2, 534, 587)
- Schnelle Wege zum Supermarkt, Kindergarten, Schule Richtung Berching
- 10 km nach Berching
- 16 km nach Beilngries
- 20 km nach Parsberg
- 22 km nach Neumarkt

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















