

Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

# 1-2 Familienhaus mit Garage auf 1.800 m<sup>2</sup> Grd (2. Bauplatz möglich) in Berg-Mitterrohrenstadt

Property ID: 23269021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 1.843 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## At a glance

Property ID	23269021
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	22.01.2024
Rooms	5.5
Bathrooms	2
Year of construction	1963
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2007
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	359.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.08.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## The property



Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## The property



Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## The property



Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## The property



Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## The property



Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## The property



Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## The property



Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## The property



Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## The property



Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## The property



Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## The property



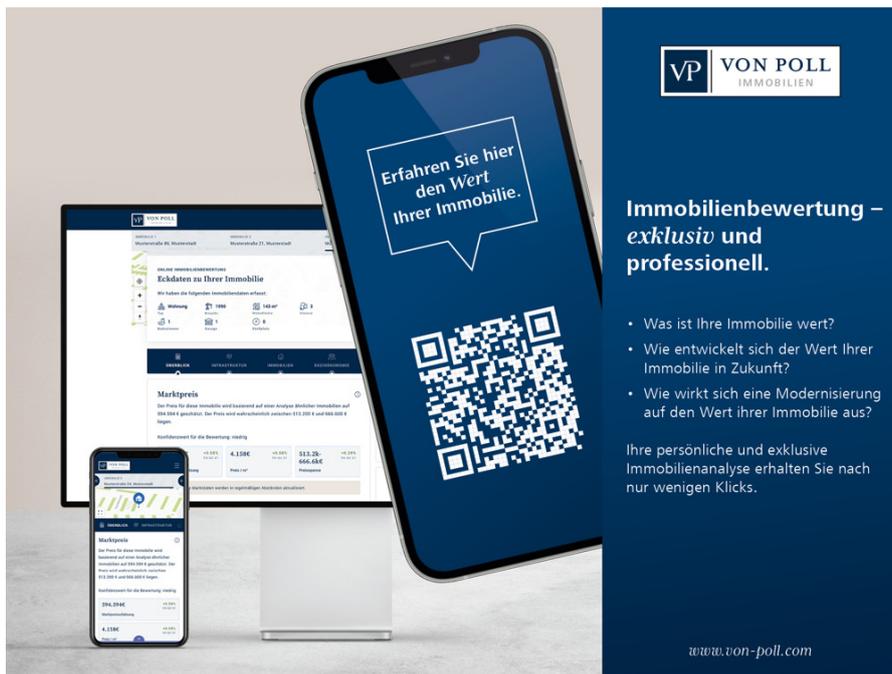
Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## The property



Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## The property



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 09187 - 92 83 01 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

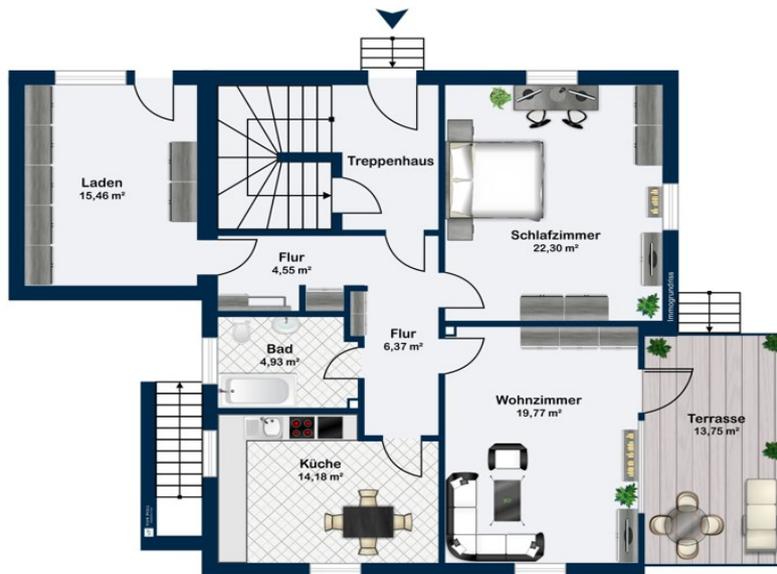
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

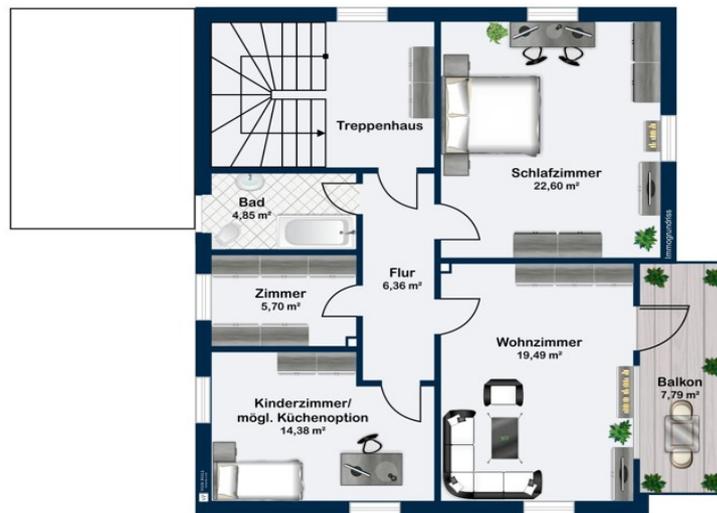
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

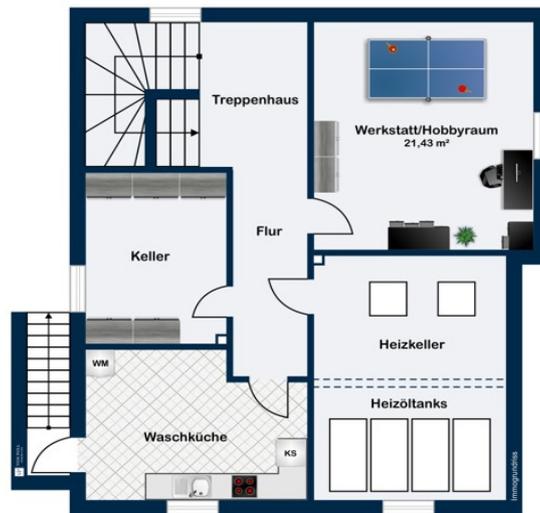
[www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## A first impression

Dieses in toller Aussichtslage erhöht im Südhang gebaute 1-2-Familienhaus birgt für handwerklich geschickte Menschen einen großen Schatz an Möglichkeiten. Mit derzeit 5,5 Zimmern, 2 Bädern, Balkon, Terrasse, jede Menge Lagerplatz und Wohnraumerweiterungsmöglichkeiten im DG und evtl. EG (ehemaliger Laden) ist für den niedrigen Kaufpreis mit gewissen Renovierungsarbeiten an Elektrik, Bäder und Heizung sehr viel geboten, zumal das Haus sehr solide gebaut wurde. Die derzeitige Ölheizung kann unter Umständen in einen Fernwärme-Anschluss getauscht werden (siehe Rohrenstädter Biomasse-Heizkraftwert "Bert" - [www.rbhw.de](http://www.rbhw.de)) Ab September 2024 gibt es im nahegelegenen Stöckelsberg eine neue KITA mit genügend Krippen- und Kindergartenplätzen für die Umgebung. Der Übergabetermin dieser Immobilie ist kurzfristig möglich, da derzeit nicht bewohnt. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin!

Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## Details of amenities

- Massivbau mit Biberschwanzdeckung
- Ölzentralheizung und ältere Wärmepumpe
- Küche mit zusätzlichem Beistellherd (mit Holzbefuerung), funktionierender Räucherofen im Spitzboden
- Kunststoff-Isolierglasfenster aus 2006/2007 mit Rollos
- Haustür auch aus 2006
- Kanal-Anschluss bei Straßenerneuerung 2003 erfolgt (die alte Grube kann ggffs. als Wasserzisterne verwendet werden)
- Balkongeländer 2015 in Edelstahl erneuert
- Parkettböden, Fliesen- und Teppichböden
- Außenkellertreppe
- als 1 oder 2-Familienhaus nutzbar, da 2 Bäder und 2 Küchenmöglichkeiten
- ehemaliges Ladenlokal integriert im EG mit Ausstattung kann wieder betrieben werden
- Brunnenschacht im Garten vorhanden, der wieder reaktiviert werden kann
- Garten mit älterem Obstbaumbestand (Apfel, Kirsche, Zwetschgen, Birnen und Nüsse)
- sehr großes Gartenhaus (ca. 26 m<sup>2</sup> Innenfläche) mit Terrassenvorbau
- Einzelgarage an der Südostgrenze - weitere Carportmöglichkeiten an der Südwestgrenze

Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## All about the location

Mitterrohrenstadt ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz in Bayern. Das Dorf liegt im Oberpfälzer Jura, ca. 6,5 km nördlich des Gemeindesitzes im Tal des Rohrenstädter Baches. Es ist mit Oberrohrenstadt zusammengewachsen. Mitterrohrenstadt ist über eine Gemeindeverbindungsstraße zu erreichen, die von der Kreisstraße NM 9 nahe bei der Ausfahrt Oberölsbach der A 3 abzweigt und über Unterrohrenstadt und Mitterrohrenstadt weiter nach Oberrohrenstadt führt. Vom Ort geht eine Gemeindeverbindungsstraße hinauf nach Stöckelsberg. Über einen Wanderweg, dem 2016 errichteten „Racklburgweg“, gelangt man zum Standort der einstigen Racklburg. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs findet man entweder in Berg oder auch im ebenfalls nahegelegenen Altdorf. Nach Nürnberg gelangt man über die Autobahn in ca. 25 Fahrminuten. Weiteres zur Lage gerne auf Anfrage.

Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 359.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Nuremberg region  
E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)