Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

1-2 Familienhaus mit Garage auf 1.800 m² Grd (2. Bauplatz möglich) in Berg-Mitterrohrenstadt

??????? ????????: 23269021

???? ??????: 349.000 EUR • ?????????: ca. 160 m² • ???????: 5.5 • ?????? ???: 1.843 m²

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

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

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

?? ??? ?????

??????? ????????	23269021
?????????	ca. 160 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	22.01.2024
???????	5.5
????????	2
???? ??????????	1963
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	349.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2007
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 100 m²
??????	???????, ?????, ????????????? ???????, ????????

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

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	OEL
?????????? ????????????? ?????? ???	13.08.2033
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	359.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	H

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

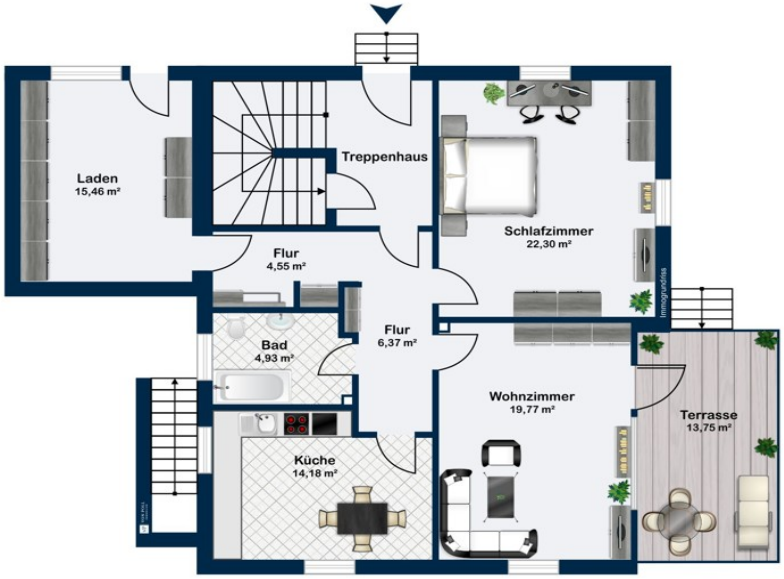
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

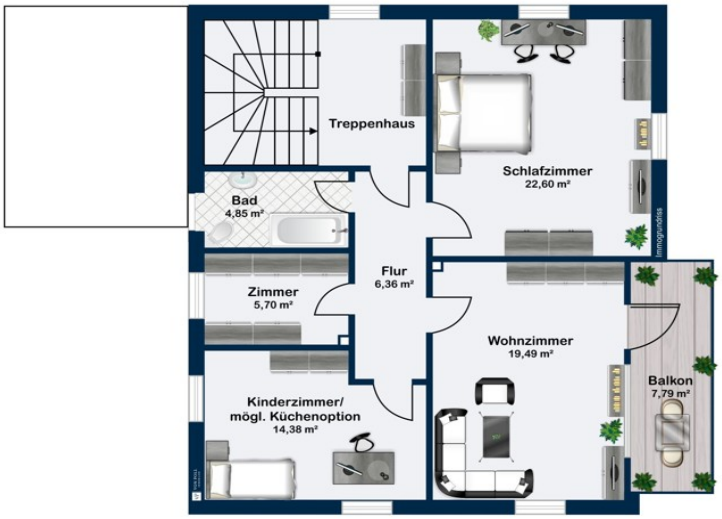
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

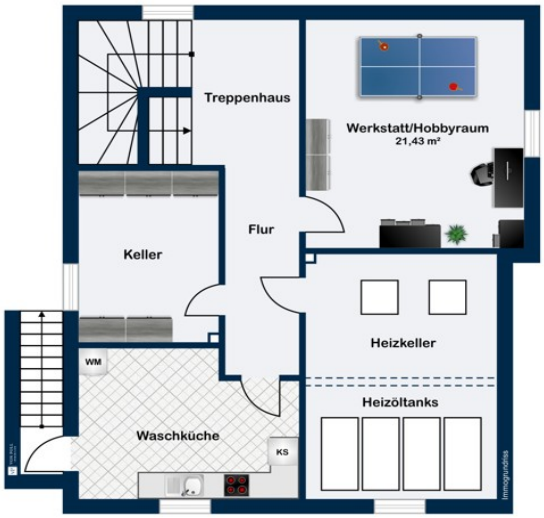
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/nuernberger-land

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

??????




Treppenhaus
Schlafzimmer
22,60 m²
Bad
4,85 m²
Flur
6,36 m²
Zimmer
5,70 m²
Wohnzimmer
19,49 m²
Balkon
7,79 m²
Kinderzimmer/
mögl. Küchenoption
14,38 m²


Treppenhaus
Werkstatt/Hobbyraum
21,43 m²
Flur
Keller
Heizkeller
WM
Heizöltanks
Waschküche
KS

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

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

??? ????? ????????

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) 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!

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

????????????? ??? ???????

• Massivbau mit Biberschwanzdeckung
• Ölzentralheizung und ältere Wärmepumpe
• Küche mit zusätzlichem Beistellherd (mit Holzbefeuerung), 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 ggflls. 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 m² Innenfläche) mit Terrassenvorbau
• Einzelgarage an der Südostgrenze - weitere Carportmöglichkeiten an der Südwestgrenze

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

??? ??? ??? ??????????

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.

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

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 359.00 kwh/(m²*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.

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

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 ??????? ??? ???????????
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com