

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

Objektnummer: 23269021



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

KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 1.843 m<sup>2</sup>

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

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

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

## Auf einen Blick

Objektnummer	23269021
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	08.08.2024
Zimmer	5.5
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	300.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

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

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	359.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie





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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie





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

## Die Immobilie



**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)

Objekt	Preis	Fläche	Preis/m²
4.130€	100 m²	41,30	100,00
513.25€	100 m²	513,25	513,25
666.65€	100 m²	666,65	666,65

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

## Die Immobilie

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](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)



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



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



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

## Die Immobilie



Für dieses Objekt  
erhalten Sie  
staatliche  
Förderungen.

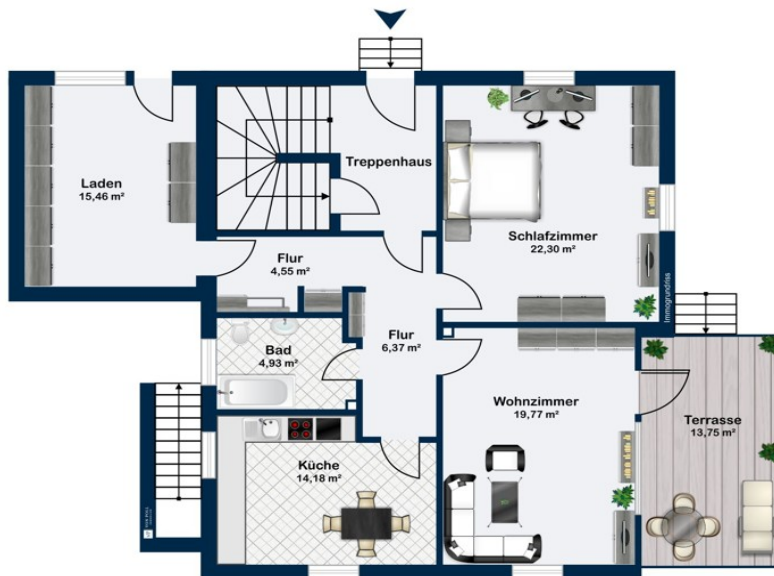
Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.\*  
Unser Experte berät Sie gerne.

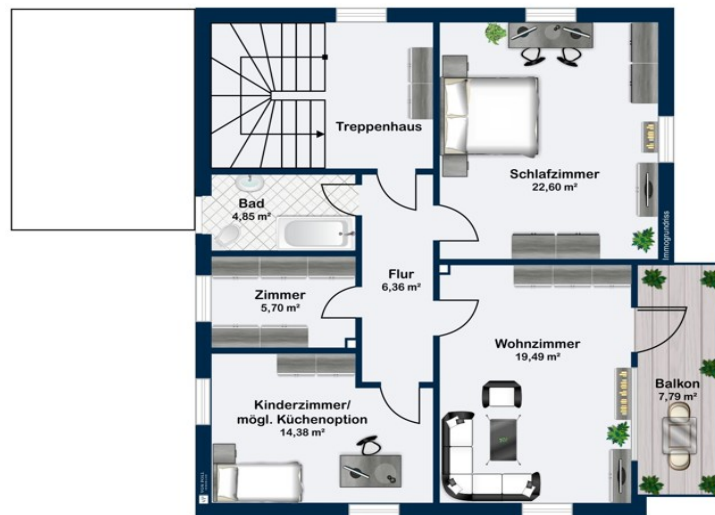
\*bei energetischer Sanierung

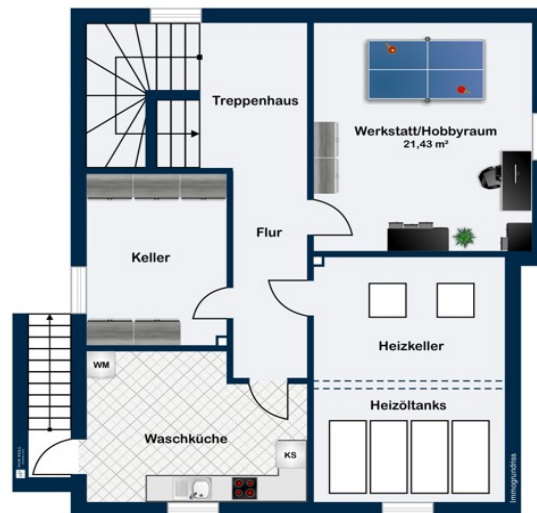


Objektnummer: 23269021 - 92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz / OT

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

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

## Ein erster Eindruck

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!

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

## Ausstattung und Details

- Massivbau mit Biberschwanzdeckung
- Ölzentralheizung und ältere Wärmepumpe
- Küche mit zusätzlichem Beistellherd (mit Holzbefuerung), funktionierender Räucherofen im Spitzboden
- hochwertige Kunststoff-Isolierglasfenster aus 2006/2007 mit Rollos
- Haustür wurde auch 2006 erneuert
- 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
- ehemaliger "Tante-Emma-Laden" integriert im EG mit Ausstattung - kann wieder betrieben werden
- Brunnenschacht im Garten vorhanden, der wieder reaktiviert werden kann
- Garten mit älterem Obstbaumbestand - Streuobstwiese (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



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

## Alles zum Standort

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.

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

## Weitere Informationen

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.

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

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land  
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)