92369 Sengenthal

2 attraktive Häuser in top Qualität auf herrlichem Grundstück!
Reichertshofen



675.000 €
Kaufpreis

273,41 m²
Wohnfläche

1325 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	273,41 m²
Grundstücksfläche	1.325 m²
Zimmer	8
Badezimmer	2
separate WCs	2
Wohn-/Schlafzimmer	8
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	2001

Preise & Kosten

Kaufpreis	675.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2001
Energieverbrauchkennwert	99,10

Allgemeine Infos

Gruppennummer	13

Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Beschreibung

Die Häuser:
- Seltene Gelegenheit
- 2 top gepflegte Einfamilienhäuser zur Eigennutzung bzw. Vermietung
- Beide Häuser über Verbindungsstück ideal verbunden und doch optimal getrennt
- Traumhaftes Grundstück schafft Charme & Nutzen
- Herrlicher, überdachter Aufenthaltsbereich, Obst- und Gemüsegarten sowie schöne Blumenbeete – ca. 1.325 m²
- Gesamt-Wohnfläche ca. 273,41 m² mit insgesamt
8 Zimmer und 2 Bäder
- Haus 1: Neuwertiger Zustand mit 3 Zimmer und ca. 118,19 m² Wfl., Untergeschoss sowie Doppel-Carport, Baujahr 2001
- Haus 2: Großzügiger Wohnflair mit 5 Zimmer und ca. 155,22 m² Wfl., Untergeschoss sowie Doppel-Garage, Baujahr 1981
- 2 Einbauküchen inklusive
- Durchgeführte Renovierungen:
- 2001: Heizung
- 2015 (ca.): Kaminofeneinsatz Haus 2
- 2015: Fassade Haus 2
- 2021: Fassade Haus 1
- Nachhaltiges Energiekonzept: 1 Heizung für 2 Häuser
- Öl-Zentralheizung (Bj. 2001) sowie Solar-Energie für Warmwasser
- Kachelofen und Holzofen schaffen in beiden Häusern angenehme Wärme
- Gartenschuppen als praktische Lagerfläche
- Haus 1 kurzfristig frei – Haus 2 sofort frei

Das Haus 1:
- Neuwertiger Zustand mit Eleganz aus Stein & Holz
- Ästhetik & Zweckmäßigkeit überzeugen
- Lichtdurchfluteter Koch- & Essbereich
- Großzügiges Wohnzimmer mit Holzofen
- Aus beiden Räumen Zugang zur Terrasse
- Praktische Speisekammer mit Waschbecken & Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- Im Obergeschoss 2 Schlafzimmer sowie Galerie als herrlicher Arbeitsplatz
- Badezimmer mit Dusche (Dampffunktion außer Betrieb), Doppelwaschbecken, Toilette und Handtuchheizkörper
- Untergeschoss mit beheiztem Hobbyraum und 2 Lagerräumen bzw. Hauswirtschaftsraum
- Bauausführung: Massivbauweise 36,5 cm, Biberschwanz-Dachziegel, Kunststofffenster, Natursteinboden (EG), versiegelter Holzboden (OG), Be- und Entlüftung mit Wärme-Rückgewinnung
- Regenwasserzisterne (6.000 l) für Gartenbewässerung und Brauchwasser (WC)

Das Haus 2:
- Großzügige Aufteilung – ideal für die große Familie
- Zugang zur Küche über Flur oder praktisch durch den Hauswirtschafsraum bzw. Familien-Garderobe
- Offener Koch- und Essbereich mit wunderbarer Lesebereich am Kachelofen
- Geräumiges Wohnzimmer als schöner Mittelpunkt des Hauses
- Von beiden Bereichen Zugangsmöglichkeit zur Terrasse
- Gäste-WC mit Toilette und Urinal
- Im Obergeschoss bis zu 4 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Toilette und Bidet
- Untergeschoss mit Lagerräumen, Hauswirtschaftsraum und Technikraum
- Bauausführung: Massivbauweise 36,5 cm, Ziegeldach, Kunststofffenster, Böden: Massiv-Holz, Kork, versiegelter Holzbelag, Fliesen

Energetische Werte:
- Energieausweis HsNr. 2: B, Öl/Holz, 183,6 kWh, Klasse F, Bj.2000
- Energieausweis HsNr. 2a: B, Fossil/Holz, 99,1 kWh, Klasse C, Bj.2000

Fazit: Wer auf der Suche nach 2 Häusern ist, den hervorragenden Zustand schätzt und den Charme des Grundstücks erkennt, der hat JETZT eine sehr seltene Gelegenheit!

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

Lage

- Idyllischer Charme mit guter Anbindung
- 92369 Sengenthal – Reichertshofen
- Ort mit guter Dorfgemeinschaft, u.a. Sportverein & Feuerwehr
- Gewerbegebiet am Ort, Max Bögl im Nachbarort sowie viele weitere Arbeitgeber bieten hervorragendes Jobangebot
- 5 Fahrminuten bis zum Kindergarten bzw. Grundschule Sengenthal
- In Sengenthal vor Ort u.a. Supermarkt, Bäckerei, Ärzte
- 7 km bis nach Neumarkt
- Gute Freizeitmöglichkeiten – u.a. kurzer Weg zum Alten Kanal
- Naherholung am Wasser: Baggersee Schlierferheide lädt zum Entspannen ein

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



























