



## 92369 Sengenthal

Inmitten der lebenswerten Gemeinde Sengenthal!  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude



**299.800 €**

Kaufpreis

**120 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1028 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Sebastian Bohr

Tel.: 00499181465173

[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)



Lautenschlager Immo

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.028 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	RESERVIERT

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.800 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	20.05.2035
Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	186.70
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Ölzentralheizung, Baujahr 1999, mit 3 x 2.000 l Kunststoffanks
- generell Heizkörper vorhanden
- Holzisolierglasfenster ca. 2005 erneuert
- Parkett-, Teppich-, Holzdielen- und PVC-Böden
- Bad im Erdgeschoss 2024 seniorengerecht modernisiert
- zeitlose und gut erhaltene Einbauküche mit Essbereich
- nachträglich ausgebautes isoliertes Dachgeschoss



## Beschreibung

---

Eine tolle Gelegenheit im Ortskern von Sengenthal!

- Baujahr 1964, mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss
- massiv gebaut mit Stahlbetondecke und vollständig unterkellert
- Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss: große Küche mit Essbereich, Wohn-, Kind- und Schlafzimmer, saniertes Bad
- Dachgeschoss als möglicher Jugendbereich mit Wohn- und Schlafzimmer + WC
- Kellergeschoss u.a. mit beheiztem Hobbyraum, Werkstatt und zusätzlichem großem Raum
- Freisitz für entspannte Stunden
- Doppelgarage, Baujahr ca. 1989
- Nebengebäude mit saniertem Dach und ca. 44 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Großzügiges Grundstück mit einem TOP gepflegten Garten und einer Fläche von ca. 1.028 m<sup>2</sup>

## Lage

---

Sengenthal (PLZ 92369) bei Neumarkt i.d.OPf.

- Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz (PLZ 92318)
- zentrale Lage im Ort mit E-Ladesäulen direkt gegenüber
- Nahversorgung (Bäckerei, Metzger, Supermarkt, Tankstelle, Getränkemarkt) für den täglichen Bedarf vor Ort
- Ärztehaus mit Zahnarzt, Kinderarzt, Physiotherapie, Kinderpsychologin und Psychotherapeut
- Kindergarten/Kindertagesstätte/Kinderhort und Grundschule am Ort
- gefragter Wohnort mit Nähe zur Natur und Stadt
- perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und Anbindung an städtischer Infrastruktur
- gut ausgebautes Straßennetz B299, Buslinie (515) Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN)
- Zugverbindung Bahnhof Neumarkt nach Nürnberg bzw. Regensburg (S-Bahn nach Nürnberg)
- Entfernungen ca. 5 km nach Neumarkt, 44 km nach Nürnberg, 69 km nach Regensburg
- idyllische und walddreiche Umgebung, Oberpfälzer Jura
- reichhaltiges Sportangebot mit breit gefächertem Vereinsleben
- Freizeit vor der Haustür (Baggersee zum Baden, Nähe zu Ludwig-Donau-Kanal etc.)

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.sengenthal.de](http://www.sengenthal.de).















