## 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



























