

Exposé

Zweifamilienhaus in Sengenthal

Wunderschönes Haus mit Grundstück am Hang



Objekt-Nr. **OM-309545**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Worch

92369 Sengenthal
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahmedatum	01.11.2024
Grundstücksfläche	1.248,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	320,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	355,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nachhaltiges Wohnen & Leben an einem Ort, an dem andere gerne Urlaub machen. Ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer attraktiven Einliegerwohnung steht hier zum Verkauf. Perfekt als Mehrgenerationenhaus geeignet.

Das Untergeschoss wurde 1976 in Massivbauweise errichtet. Das Erdgeschoss mit Obergeschoss wurde im Jahre 1984 in moderner Holzfachwerkbauweise aus brett-schichtverleimten Hölzern ergänzt und ist mit Steinwolle und einer Wandstärke von 30 cm isoliert. Fenster und Fenstertüren sind mit Thermoplas-Isolierverglasung ausgestattet.

Die Einliegerwohnung befindet sich im Kellergeschoss und bietet mit ihren großzügigen Fenstern und der Hanglage ein helles und einladendes Flair.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 320 qm.

Das Haus umfasst 8 Zimmer, 4 Bäder, darunter 3 WCs, und 2 Küchen, sowie eine modernisierte Sauna und einen 2024 sanierten Pool.

Neben dem Haus gibt es eine Doppelgarage, welche unterkellert ist, sowie einen überdachten Abstellbereich für bspw. Gartenutensilien.

Das Hanggrundstück wurde in den letzten 5 Jahren umfangreich umgestaltet, um es durch eine Terrassenbauweise mittels Gabionen zugänglicher und nutzbarer zu machen.

Ausstattung

Das Haus besitzt zwei Heizungskreisläufe, (Heizkörper und Fußbodenheizung) und die Heizung wird im Oktober 2024 erneuert und auf eine Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher umgebaut. Ebenso wird der Anschluss zu den PV-Anlagen vorbereitet.

Das Haus umfasst drei voneinander getrennte PV-Anlagen auf dem Dach der Garage und des Hauses mit in Summe 16,37 kWp. Kabel für eine weitere Anlage auf der Nordostseite sind vorhanden. Alle Anlagen speisen im Moment vertraglich voll ins Stromnetz ein. Die Inbetriebnahme der PV-Anlagen erfolgte 2005, 2009 und 2010, die Verträge werden mit verkauft.

Weitere Infos und etwaige Fragen klären wir gerne bei einer Besichtigung, nach Kontaktaufnahme erhalten Sie auch gerne ein ausführliches Exposé.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Zu finden ist diese Oase in einem ruhig gelegenen Wendehammer in Sengenthal bei Neumarkt in der Oberpfalz. Das Grundstück umfasst 1.248 qm und ist an einem Südwesthang mit einer Panoramaaussicht auf den Sülzburg und den Buchberg gelegen.

Das Grundstück ist in der Natur gelegen, sodass innerhalb eines knappen Kilometers sowohl Wald, Baggersee als auch der alte Ludwig-Donau-Kanal zu erreichen ist. Perfekt, um schnell in der Natur Energie zu tanken, am Kanal Fahrrad zu fahren oder mit dem Hund spazieren zu gehen.

Zudem bietet Sengenthal eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch eine Busverbindung zwischen Bleingries und Neumarkt i. d. OPf., wobei die Haltestelle nur 5 Minuten Fußweg vom Haus entfernt ist.

Der Neumarkter Bahnhof ist ca. 5,5 km entfernt und sowohl mit dem Auto (kostenfreie Parkplätze stehen zur Verfügung, genauso wie kostenpflichtige), als auch mit dem Fahrrad oder mit dem Bus schnell zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten sind durch eine Norma und einen Getränkemarkt im Ort gegeben, genauso wie eine Tankstelle, ein Bäcker, ein Metzger und diverse Ärzte. Ein Kindergarten, sowie eine Grundschule sind ebenfalls in Sengenthal zu finden, genauso wie eine freiwillige Feuerwehr und ein Sportverein. Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es im 5 km entfernten Neumarkt, in Mühlhausen oder in Freystadt.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Vorderansicht Haus und Garage

Exposé - Galerie



Bestandsgeschützter Kachelofen



In 2020 modernisierte Küche

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Terrassenförmiger Garten



Weitblick Garten und Buchberg

Exposé - Galerie



2024 saniertes Pool 8x4m



Abendblick auf Buchberg