

## Endlich haben wir Platz! Ihr neues Familienglück

92369 Sengenthal, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-002609



Wohnfläche ca.: **162,34 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **454.000 EUR**



## Endlich haben wir Platz! Ihr neues Familienglück

Objekt ID	MM-002609
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	92369 Sengenthal Bayern
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	162,34 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	40 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	162,34 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	653 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	2 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Ost, Dusche, Einbauküche, Garage, Gartennutzung, Kein Keller,



Massivbauweise, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse

---

Käuferprovision

3,57% inkl. MwSt.

---

Kaufpreis

454.000 EUR

---



## Objektbeschreibung

Hereinspaziert! Hier wartet Ihr neues Einfamilienhaus für Ihre Familie.

In absoluter Ruhelage am Buchberg der Gemeinde Sengenthal erwartet Sie dieses schmucke Einfamilienhaus mit einem großen Garten. Auf rund 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche können Sie hier Ihre Wohnträume verwirklichen. Dieses Architektenhaus befindet sich in einer Hanglage verteilt auf zwei Geschosse mit traumhaftem Ausblick.

Durch die Eingangstür im Erdgeschoss gelangen Sie in einen gemütlichen Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie in die Küche, in das Wohnzimmer, das Kinderzimmer, ins Bad sowie zu dem großen Schlafzimmer. Auch kommen Sie direkt durch den Flur zum Treppenhaus und zu einem großen Balkon. Dieser praktische Zugang verleiht dem Haus einen tollen Wohlfühleffekt. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Hier lässt es sich entspannt zusammensitzen und gemeinsam plaudern. Von diesem Zimmer gelangen sie weiter zu einem charmanten Esszimmer, als auch zu einer großen Terrasse. Das Esszimmer ist sowohl über die Küche als auch über das Wohnzimmer zu erreichen. Die beiden Schlafzimmer sind wunderbar belichtet und bieten Platz für viele Gestaltungsmöglichkeiten. Das Bad im Erdgeschoss ist mit einem Waschbecken und einer Dusche ausgestattet und ist durch das große Fenster gut belichtet. Über die Treppe gelangen Sie weiter in das Untergeschoss.

Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne, ein großer Vorratsraum, eine große Waschküche und die Heizungsräume. Die beiden Schlafzimmer liegen an der hellen Ostseite und über den Flur kommt man in einen großen Garten.

Direkt am Haus ist eine Garage angebaut. Über die Garage haben Sie Zugang zum großen Dachraum im Haus. Es gibt zu der Garage auch noch zwei weitere Stellplätze.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Melden Sie sich noch heute und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Auch bieten wir Ihnen im Vorfeld eine virtuelle Besichtigung mit an.

## Ausstattung

- Architektenhaus ideal für Familien
- Baujahr 1972 – gepflegter Zustand
- Wohnfläche ca. 162 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 653 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- schicke Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Zwei Bäder
- SAT-TV
- Großer Garten
- Einzelgarage und 2 Stellplätze

## Sonstiges



Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

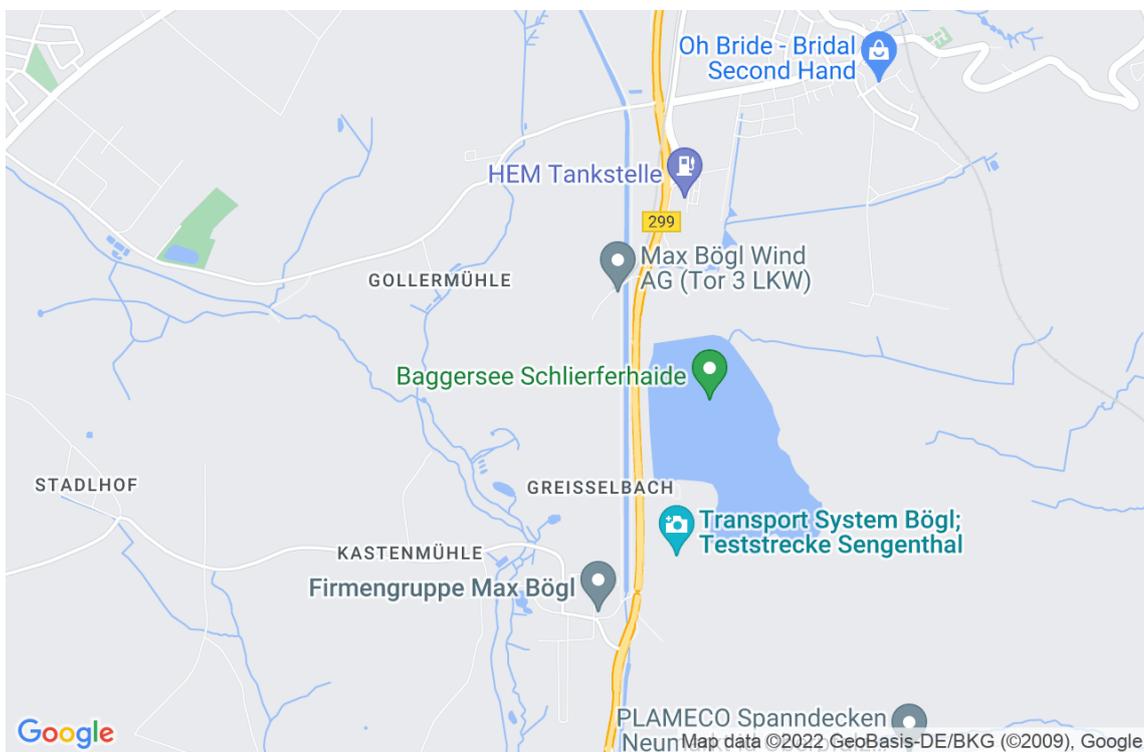
## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	16.08.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	316,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



## Lage

Dieses Familienhaus liegt am Buchberg der Gemeinde Sengenthal. Sie befinden sich hier in einer sehr gefragten und ruhigen Wohngegend. In der Nachbarschaft befinden sich überwiegend Familien, die ebenfalls in Einfamilienhäusern leben. Die Gegend ist sehr kinderfreundlich. Sie sind mit wenigen Fußschritten direkt in der Natur. Es gibt vom Buchberg aus eine direkte Busanbindung nach Neumarkt und Sengenthal ist ebenfalls sehr schnell zu erreichen. Kindergarten und Grundschule befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenfalls bequem erreichbar.





Vorderansicht Haus



Haus



Terrasse



Hauseingang



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Terrasse



Esszimmer



Esszimmer



Küche





Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Bad EG





Bad EG



Balkon



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3



Kinderzimmer 3





Bad UG



Vorgarten



Garten



Garten



## Grundriss

34412\_407562\_1230260\_MM-002609\_Grundriss\_1\_-bitte\_nur\_EG\_0\_jpg\_1900\_2300\_jpg.jpg



## Grundriss

34412\_407563\_1230261\_MM-002609\_Kellergeschoss\_Grundriss\_2\_-bitte\_nur\_KG\_0\_jpg\_1900\_2300\_jpg.jpg

