

# NEUBAU: MODERN. HOCHWERTIG. GROßZÜGIG. Sengenthal



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

## Das Haus:

- Modernes Zuhause für die große Familie
- Doppelhaushälfte - optimale Planung schafft Raum & Platz
- Die Besonderheit: 5 Schlafzimmer sowie 3 Bäder
- Ca. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zusätzlich ca. 20 m<sup>2</sup> in Wohnqualität im Untergeschoss
- Sehr gepflegter Zustand ? alles wie NEU
- Hochwertige Ausstattung: u.a. Eichen-Parkettboden, Fußbodenheizung, Be- und Entlüftung, Kaminanschluss, teilw. elektr. Rollläden
- Profi-Einbauküche mit ausschließlich BOSCH-Geräten
- Massivbauweise mit 36,5 cm Ytong-Stein, dadurch kein Vollwärmeschutz notwendig
- Nachhaltig & günstig: KfW-55-Standard mit Luftwärmepumpe (Marke VIESSMANN)
- Optimal für den grünen Fuhrpark: Wallbox am Carport vorhanden
- Schnelle Internet-Verbindung: Telekom VDSL 250 MB
- Große, überdachte Garten-Terrasse mit hochwertigem Steingarten
- Doppel-Carport sowie 2 Stellplätze vor dem Carport
- Geräte-Schuppen am Carport integriert
- Grundstücksfläche insgesamt ca. 330,2 m<sup>2</sup>

## Das Erdgeschoss:

- Elegante, anspruchsvolle Raumgestaltung
- Geräumiges Wohnen/Essen/Kochen ? ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Flexibilität mit Essplatz ? Nahe an der Küche oder im Wohnbereich
- 2 Fernsehanschlüsse ermöglichen freie Gestaltung der Wohnlandschaft

- Stilvolle Einbauküche mit gemütlichen Tresen am Kochfeld
- Kaminanschluss vorhanden ? Traum vom eigenen Kamin erfüllen
- Eingangsdiele mit praktischer Garderoben-Nische
- Gäste-WC

Das Obergeschoss:

- Großes Eltern-Schlafen
- Zwei Kinderzimmer
- Stilvolles Familienbad mit Badewanne und großer Dusche

Das Studio:

- Wunsch vom eigenen Wohn- und Schlafbereich verwirklichen
- Ideal als Jugendzimmer bzw. Büro
- Küchenanschlüsse vorhanden
- 2. Bad mit perfekter Aufteilung (Dusche, Waschbecken, WC)

Das Untergeschoss:

- 4. Kinderzimmer bzw. Büro (Parkettboden, Fußbodenheizung)
- 3. Bad mit Dusche, Waschbecken und WC im Hauswirtschaftsraum gut integriert
- Vorratsraum

Energetische Werte:

Bedarfsausweis, 17,2 kWh, Strom-Mix, 2019

Fazit:

Wer ein neuwertiges Zuhause sucht, die perfekte Planung mit 5 Schlafzimmern schätzt sowie die Ausstattungsqualität erkennt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!

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

**Verkaufspreis: 698.500,00 €**

Provision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.  
aus dem Kaufpreis

### Angaben zum Objekt:

**Nr:** A4472  
**Kategorie:** Doppelhaushälfte  
**PLZ:** 92369  
**Ort:** Sengenthal

### Ausstattung

Carport  
 Zentralheizung, Fußbodenheizung  
 Fliesen

### Daten

**Baujahr:** 2018  
**Anzahl Zimmer:** 5.0  
**Anzahl Schlafzimmer:** 5  
**Anzahl Bäder:** 3

### Flächen

**Wohnfläche:** 171.0 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 330.2 m<sup>2</sup>

Zustand:

NEUWERTIG

## Lage

- Natur- und stadtnah gelegen
- 92369 Sengenthal
- Nahversorgungszentrum Sengenthal für den täglichen Bedarf oder in Neumarkt (ca. 5 Fahrminuten bis zur Regensburger Straße)
- Schule & Kindergarten vor Ort – Neumarkter Schulen mit Schulbus erreichbar
- Namhafte Arbeitgeber (Max Bögl & Bionorica) in der Nähe
- Aktives Vereinsleben, Nähe zu Ludwig-Donau-Kanal, Baggersee, u.v.m. bietet hohe Lebensqualität
- Schnelle Anbindung über die B299 Richtung Neumarkt bzw. in den Süden Richtung München

## Energieausweis



Energieausweistyp:  
Endenergiebedarf:

BEDARF  
17,20



Modernes Zuhause



## Großzügigkeit PUR



Hochwertiger Parkett



Profi-EBK inklusive



Gäste-WC



Eltern-Schlafen



Insgesamt 5 Schlafzimmer



Familien-Bad



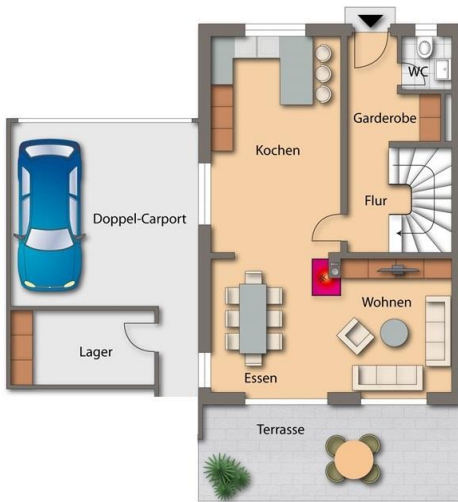
Herrliches Studio ...



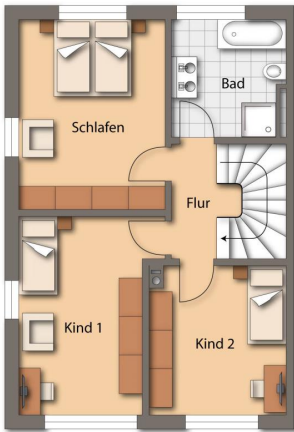
... mit eigenem Bad



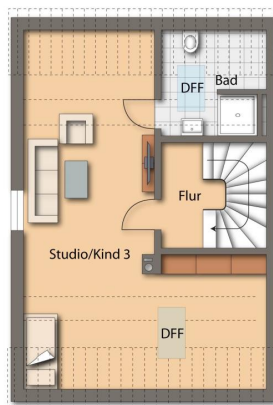
3. Bad im Untergeschoss



## Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss



## Studio



## Untergeschoss