



91238 Engelthal

Dornröschenschloss in Engelthal möchte erweckt werden!



199.000 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

561 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



**Raiffeisenbank
Oberferrieden-Bu**

Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG 

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	561 m ²
Zimmer	5

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.06.2024
gültig bis	06.06.2034
Primär-Energieträger	Heizöl
Baujahr (Haus)	1911
Endenergiebedarf	383.1
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Kaufpreis / qm	1.530,77 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionsstext	Kautionsstext

Zustand

Baujahr	1911
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Öl



Beschreibung

Dieses liebevolle Ein- bis Zweifamilienhaus wurde 1911 in massiver Bauweise errichtet, 1973 um einen Anbau erweitert und 1989 grundlegend renoviert.

Zuletzt wurde das Objekt als Zweifamilienhaus genutzt, wobei das Erdgeschoss selbst bewohnt wurde und das Obergeschoss vermietet war. Das Obergeschoss befindet sich in einem sehr renovierungsbedürftigen Zustand.

Die Wohnfläche von ca. 130 m² verteilen sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss.

Das Erdgeschoss:

Auf ca. 86 m² finden Sie ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein gemütliches Wohnzimmer mit Schiebetür in die Küche, ein kleines Esszimmer und ein Badezimmer (mit Badewanne und Dusche) sowie ein separates WC.

Vom Esszimmer aus geht es direkt auf die große Terrasse.

Auf derselben Etage (über ein paar Stufen im Haus oder von außen erreichbar) befindet sich noch ein separates Hauswirtschaftszimmer mit Waschmaschinenanschluss.

Ein Teil des Hauses stammt von 1911 und hat im Erdgeschoss noch Holzdielen auf Sandboden anstatt einem Estrich. Im Kinderzimmer gibt es auch einen kleinen Feuchtigkeitsschaden in den Holzdielen.

Das Obergeschoss:

Über eine rustikale Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss zu einer kleinen 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer und Abstellräumen. Die Wohnung befindet sich in einem sehr renovierungsbedürftigen Zustand und weist einige Feuchtigkeitsschäden auf.

Vom Flur aus geht es noch über die Dachluke in den Spitzboden. Das Dach ist nicht gedämmt.

Der Keller:

Das Haus ist nur teilunterkellert. Der Keller wurde früher als Kartoffelkeller genutzt und beherbergt heute die Heizung sowie den Öltank.

Der Garten:

Der pflegeleichte Garten erstreckt sich um das Haus herum und bietet Ihnen viel Platz zum Grillen, als Nutzgarten oder als Spielwiese für Ihre Kinder. Auf der Terrasse gibt es einen gemauerten Grill, der darauf wartet, wieder genutzt zu werden.

Des Weiteren finden sie noch eine Scheune mit Dachboden und Stromanschluss im Garten, um Gartengeräte, Fahrräder oder anderes bequem zu verstauen.

Die Highlights:

Dieses liebevolle Objekt versprüht mit seiner Fachwerkgaube und den verschachtelten Zimmern einen eigenen Charme. Sie können das Haus als Einfamilienhaus nutzen oder als Mehrgenerationenhaus und zusammen mit den Eltern einziehen. Hier können Sie die Ruhe genießen und profitieren von der idyllischen Lage im Herzen der Frankenalb.

Wenn Sie dieses Haus aus seinem Dornröschenschlaf erwecken möchten, wenn Sie vor einigen Renovierungsarbeiten nicht zurückschrecken, wenn Sie eine naturnahe Lage dem Stadtrubel vorziehen, dann zögern Sie nicht und rufen Sie jetzt an!!!



Objektausstattung:

- Holzdielenböden und Fliesen
- teilweise Holzdielenböden auf Sand im Erdgeschoss
- Fehlbodendecke im Obergeschoss
- überwiegend Holzfenster 2-fach-verglast (ca. 1989)
- teilweise Kunststofffenster (ca. 2011)
- Ölzentralheizung von 1989
- 40er Mauerwerk
- teilunterkellert
- Stromzähler für EG und OG getrennt
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Terrasse mit Grillplatz
- Scheune mit Dachboden

Bisherige Renovierungen:

ca. 1970: Dach neu gedeckt (Biberschwanz)

ca. 1973: Anbau (Bad und WC)

ca. 1989:

- Elektrik erneuert
- Wasserleitungen erneuert
- Haustüre erneuert
- Holzfenster erneuert
- Ölzentralheizung erneuert

ca. 2011: 3 neue Kunststofffenster im Obergeschoss

Lage

Dieses Objekt liegt in der fränkischen Gemeinde Engelthal im Herzen der Frankenalb im Hammerbachtal. Das ehemalige Klosterdorf hat 1.150 Einwohner und punktet mit vielen Freizeitmöglichkeiten wie z. B. gut ausgewiesene Wanderwege und vielfältige Radwege.

Ein Kindergarten/Hort befindet sich direkt im Ort und die Grundschule liegt im ca. 3 km entfernten Offenhausen.

Auch für den täglichen Bedarf ist hier gesorgt. Ein Arzt, ein Dorfladen und einen Gasthof gibt es direkt im Ort.

Die A9 und die A6 erreichen Sie nach ca. 11 km.

Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und ist verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.



Der Verkäufer bezahlt eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).



**Vom Wohntraum
zum Wohnraum.**
Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG 



























