



**91238 Engelthal**

1-Familien-Haus idyllisch gelegen mit Nebengebäude, Garage und PKW-Stellplatz



**325.000 €**

Kaufpreis

**150 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**564 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

 **Gröschen**  
Immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

**Gröschen Immobilien GmbH**

Anke Gröschen

Tel.: +49 9123 4413

[info@groeschel-immobilien.de](mailto:info@groeschel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	75 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	564 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

### Preise & Kosten

Kaufpreis	325.000 €
Heizkosten enthalten	✗
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % vom
Courtage-Hinweis	bei

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.04.2035
Baujahr (Haus)	1964
Endenergiebedarf	245,40
Wertklasse	G

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Frei ab sofort!
--------------	-----------------

### Zustand

Baujahr	1964
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

**Befeuerung**

Öl

**Stellplatzart**

Garage

**Beschreibung zur Ausstattung**

Das ursprünglich 1964 massiv gebaute Haus wurde von den Verkäufern 1982 mit einem neuen Dach versehen. 2023 wurde die Ölbrennwertheizung erneuert. Die isolierverglasten Holzfenster wurden seit 2015 nach und nach erneuert. Die Hausfassade wurde auch dieser Zeit neu gestrichen und neue Türen im Obergeschoss eingebaut. Das Duschbad im Erdgeschoss wurde 2024 erneuert. Ein Glasfaseranschluss ist möglich. Das Erdgeschoss des Nebengebäudes wurde bisher als Werkraum genutzt.



## Beschreibung

Idyllisch gelegenes 1-Familien-Haus mit Garage, PKW-Stellplatz und Nebengebäude, welches sich gut als Homeoffice oder Jugendzimmer eignet. Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss teilt sich auf in ein Wohn- bzw. Arbeitszimmer mit Kaminofen, Bauernstube, Küche, Speisekammer, Duschbad und sep. WC, Waschküche. Die neue Ölzentralheizung befindet sich in dem Anbau neben der Waschküche. Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein weiteres WC und ein großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen. Von hier aus gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss, welches eine Fußbodenfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> hat. Von hier aus ist der Spitzboden des EFH begehbar. Vom Treppenhaus des Obergeschosses gelangt man auf eine Dachterrasse. Hier befindet sich süd-westlich die gut erhaltene, historische Klostermauer. Von dort aus ist das Obergeschoss des Nebengebäudes begehbar. Das Nebengebäude hat insgesamt eine Nutzfläche von ca. 30 m<sup>2</sup>. Durch den Garten des Anwesens fließt der Kruppbach-Bach. Innerhalb des Gartens ist eine kleine Brücke, über die man in den Teil des Gartens gelangt, in dem ein Swimmingpool vorhanden ist. Die zum Anwesen gehörende Garage und ein großzügiger PKW-Außenstellplatz sind gegenüber des Hauseingangs. Das Grundstück mit Nebengebäude hat eine Gesamtgröße von 564 m<sup>2</sup>.

## Lage

Ruhige, idyllische Wohnlage im Ortskern von Engelthal. Kindergarten und Grundschule sind gut erreichbar. Der Linienbus fährt in regelmäßigen Abständen.







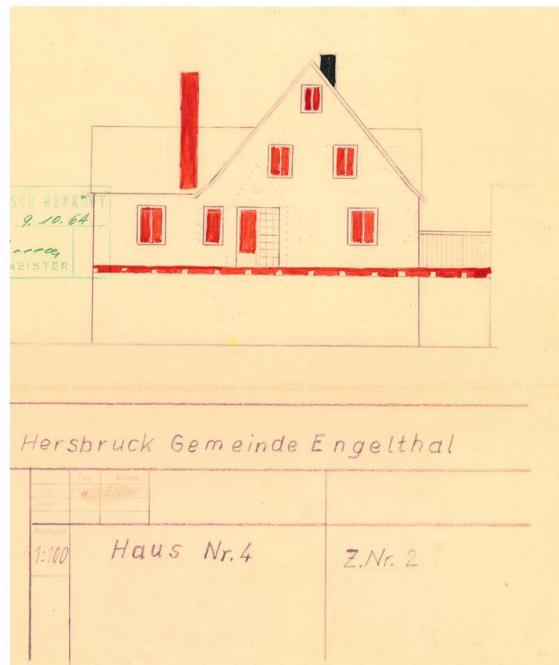
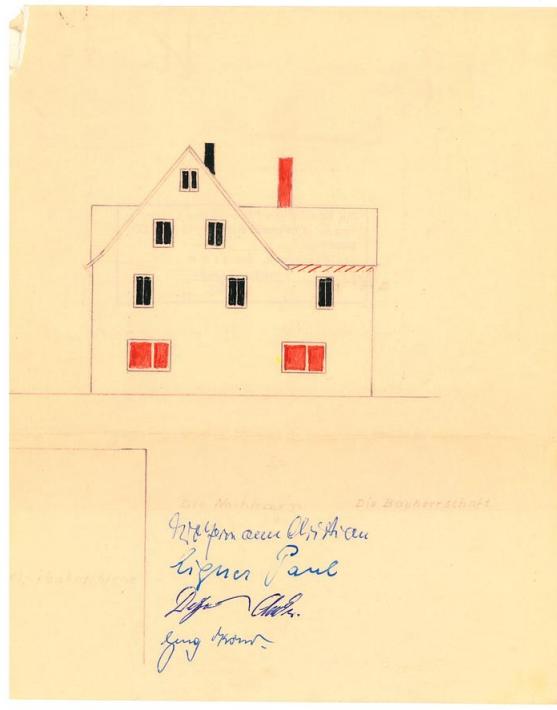


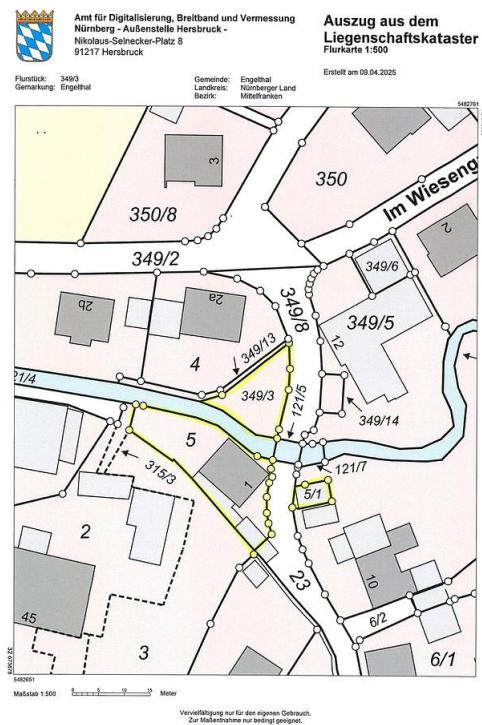
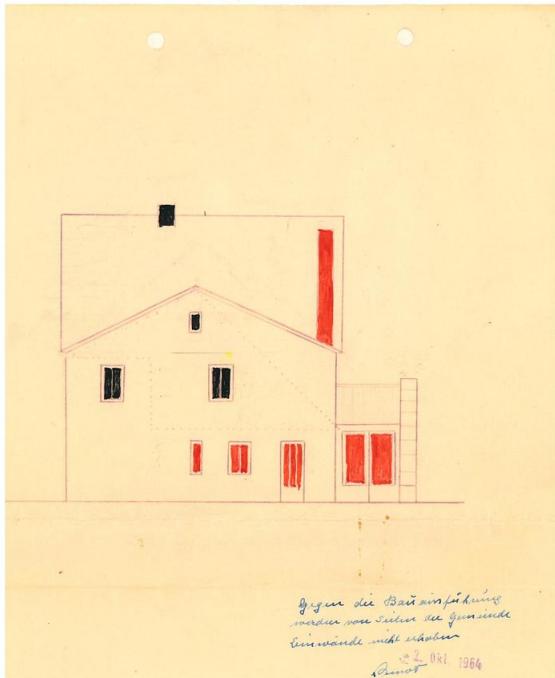




























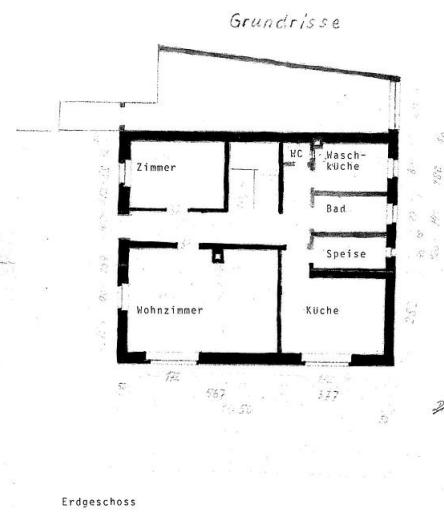
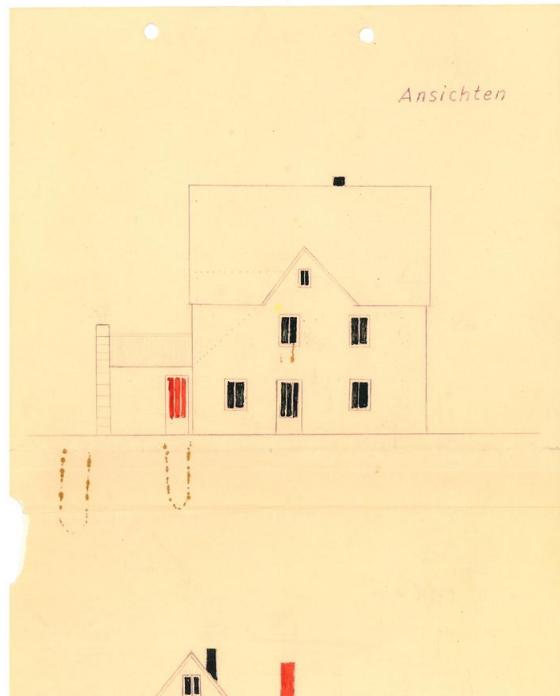




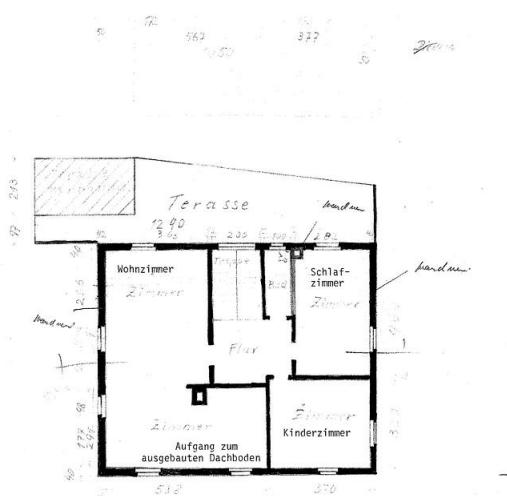








Erdgeschoss



1. Obergeschoss mit Terrasse und Zugang zum Obergeschoss  
des angrenzenden Nebengebäudes.  
Das ausgebauten Dachgeschoss hat keinen gesonderten Grundrissplan.  
Terrassendecke Maßstab 1:10

