



92367 Pilsach

Stilvolles Wohnhaus + Praxis im KfW-40-
Architektenhaus!
Pilsach - ganz oben



635.000 €

Kaufpreis

146,36 m² **651 m²**
Wohnfläche Grundstücksfläche

5
Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	146,36 m ²
Nutzfläche	68,4 m ²
Grundstücksfläche	651 m ²
Zimmer	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab Juli 2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	635.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2016

Zustand

Baujahr	2016
---------	------



Ausstattung

Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

Stellplatzart

- Carport ✓

Küche

- Einbauküche ✓

Heizungsart

- Fußbodenheizung ✓



Beschreibung

Das Haus:

- Hochwertiges Architektenhaus für Wohnen & Arbeiten
- Energetisch auf einem top Level – Energiebedarf lt. Energieausweis bei 11,5 kWh (KfW 40 Haus)
- Neue Luft-Wärme-Pumpe + PV-Anlage mit 18 kwp
- Architekturbüro kraus.krauss Architekten GmbH (früher Knychalla + Team)
- Herrliches Grundstück in oberster Reihe direkt an der Natur – ca. 651 m² Grund
- Wohnbereich mit 5 Zimmern und ca. 146,36 m² Wohnfläche im Gartengeschoss und Dachgeschoss
- Praxisbereich mit 3 Behandlungszimmern und ca. 68,4 m² Nutzfläche als separate Einheit im Erdgeschoss
- Besonderes Highlight: Wunderbare Sichtbalkendecke in allen Geschossen
- Hochwertige Einbauküche (Nolte) inklusive
- Bj. 2016 - Massivbau im Erdgeschoss und Holzständerbau im OG und DG, Dach mit hochwertigem Tonziegel (Erlus), zum Hang Weiße Wanne
- Regionale Handwerksbetriebe aus Velburg - Günching: Hierl Bau (Mauerer) und Wittl Holzbau (Zimmerer)
- Carport mit 2 Stellplätzen und Lademöglichkeit sowie 3 Außenstellplätze
- Garten- und Außenanlagen von Gärtnermeister Jürgen Paulus gestaltet
- Gartenhaus (3 m x 3 m) inklusive
- Einzug ab Juli 2025 möglich

Der Wohnbereich:

- Separater Eingang im Gartengeschoss – über Treppe am Carport oder stufenfrei über die Terrasse erreichbar
- Eingangsbereich mit guten Staumöglichkeiten
- Kochen – Essen – Wohnen: Offener, lichtdurchfluteter Wohnflair
- Wunderbarer Mittelpunkt des Hauses
- Schwedenofen schafft angenehme Wärme
- Zugang zur geschützten Süd-Terrasse
- Großes Schlafzimmer bzw. Büro
- Duschbad und zugleich Gäste-WC + Waschmaschinenanschluss
- 3 weitere Schlafzimmer + 1 Arbeitsecke im Dachgeschoss
- Sehr geräumiges Familienbad mit Badewanne und Dusche auf einer Ebene

Der Praxisbereich:

- Ebenerdiger Zugang von den Parkplätzen bis zur Hauseingangstür
- Schöner Empfangsbereich mit Theke
- 2 Behandlungszimmer
- 1 weiteres, großes Behandlungszimmer bzw. Kurszimmer
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Technikraum (komplette Haustechnik untergebracht)
- Direkter Zugang über Treppe zum Wohnbereich

Technische Details:

- VIESSMANN Luft-Wärme-Pumpe
- PV-Anlage (18 kwp) mit Eigenverbrauch und Einspeisung
- Zentrale Be- und Entlüftungsanlage
- Zentrale Wasseraufbereitung Memon
- Schwedenofen
- Raffstore an Süd- und Ost-Seite
- 5.000 l Zisterne für Gartenbewässerung
- Internet: aktuell über Brandl VDSL bis 100.000 kBit/s möglich
- Glasfaserausbau soll in Pilsach bald erfolgen



Energetische Daten:

- B, 11,5 kWh, Strom (Luftwärmepumpe), Bj. 2016, Energieklasse A+

Fazit: Wer ein Zuhause für die Familie sucht, die Gewerbefläche selbst nutzt oder Mieteinnahmen erzielt sowie die hervorragende technische Ausstattung schätzt, der hat JETZT eine Klasse Gelegenheit!

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

Lage

- Ganz oben wunderbar gelegen
- 92367 Pilsach, www.pilsach.de
- Naturnah & ruhig – ein Traum für Familien
- Kein Durchgangsverkehr
- Bushaltestelle im Ortszentrum (400 m)
- Pilsach mit Kindergarten, Grundschule und Schulbusanbindung nach Neumarkt zu den weiterführenden Schulen
- Bäckerei und Metzgerei
- 3 km zur Autobahnauffahrt A3 Neumarkt
- 4 km zu den Supermärkten z.B. Edeka (Stadtgrenze Neumarkt)

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















