

Stilvolles Wohnhaus + Praxis im KfW-40-Architektenhaus!



Pilsach - ganz oben



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!"

Verkaufspreis: 635.000,00 €

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

Angaben zum Objekt:

Nr: A5416
Kategorie: Einfamilienhaus
PLZ: 92367
Ort: Pilsach

Ausstattung

Carport
Einbauküche
Fußbodenheizung
Dusche, Badewanne

Daten

Baujahr: 2016
Anzahl Zimmer: 5.0

Flächen

Wohnfläche: 146.36 m²
Grundstücksfläche: 651.0 m²
Nutzfläche: 68.4 m²

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)

Energieausweis

Energieausweistyp: BEDARF



Naturnah & ruhig



Herrliches Grundstück



Architektenhaus für Wohnen & Arbeiten



Sonnige Terrasse & Garten



Heller Wohnbereich



Wunderbare Sichtbalkendecke



Offener Wohnflair



Hochwertige Einbauküche



Schlafzimmer oder Büro



Schlafzimmer im DG



Familienbad in Vollausrattung



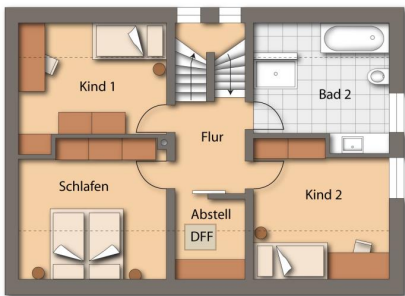
Der Praxisbereich - Empfang



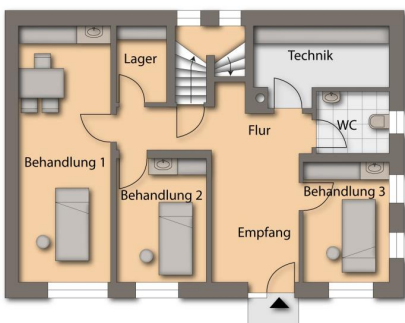
Behandlungsraum



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss