



## 92367 Pilsach

Mehrgenerationenhaus!  
Großzügiger Wohnflair oben, unten sanieren!  
Pilsach - Hilzhofen



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**438.500 €**

Kaufpreis

**220 m²**

Wohnfläche

**1000 m²**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer

**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)

### Flächen & Zimmer

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Wohnfläche         | 220 m²   |
| Grundstücksfläche  | 1.000 m² |
| Zimmer             | 7        |
| Badezimmer         | 3        |
| Wohn-/Schlafzimmer | 7        |
| Wohneinheiten      | 2        |
| Einliegerwohnung   | ✓        |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1967 |
|---------|------|

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 438.500 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1967 |
|----------------|------|

### Allgemeine Infos

|               |    |
|---------------|----|
| Gruppennummer | 13 |
|---------------|----|



## Ausstattung

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Wanne  | ✓ |
| Dusche | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|



## Beschreibung

Das Grundstück & das Wohnhaus:

- Wohnen und leben in ruhiger Lage am Rande des Golfplatzes
- Grundstück ca. 1000?m<sup>2</sup>, voll erschlossen
- Mehrgenerationenhaus, 2 Garagen, Gartenhaus
- Zwei Wohnungen mit zwei separaten Eingängen
- Massivbauweise 1967 Ursprungsbaujahr und 1998 Anbau
- Gesamtwohnfläche ca. 220?m<sup>2</sup> + Dachgeschoss

Hauptwohnung im 1. Obergeschoss + Dachgeschoss:

- Wohnfläche ca. 145?m<sup>2</sup> + Dachgeschoss
- 1. Obergeschoss: Großzügiger Wohnflair
- Mittelpunkt der Wohnung - Esszimmer & Küche ca. 53?m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, 2 Balkone, 2 Bäder, WC, Garderobe
- Dachgeschoss – voll ausgebaut, 3 Räume

Erdgeschosswohnung mit separatem Eingang

- Wohnfläche ca. 82?m<sup>2</sup>
- Wohnen, Wohnküche, Schlafen, Hauswirtschaftsraum, Bad, WC, Abstellraum – Einfacher Wohnwert

Das Untergeschoss:

- Ursprungshaus voll unterkellert
- Lager und Technikräume in renovierungsfähigem Zustand

Sonstiges:

- Pelletsheizung, Fernlieferungsvertrag mit Nachbarn
- Fußbodenheizung komplett im 1. OG Neubau
- Wertiges Vollholz Gartenhaus

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer für sich und seine Familie ein großzügiges Mehrgenerationenhaus sucht, Haus für Wohnen & Arbeiten oder Eigennutzung und Vermietung, die außergewöhnlich schöne, naturnahe Lage schätzt, die praktische und variable Architektur erkennt, hat JETZT ein sehr gutes Angebot zum fairen Kaufpreis.

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

## Lage

- Idyllische Wohnlage in herrlicher Natur
- 92367 Pilsach, [www.pilsach.de](http://www.pilsach.de)
- Außergewöhnlicher Ort in schönster, natürlicher Toplage
- Herausragende Highlights:
- Feiner Landgasthof MEIER Hilzhof Kulinarik & Nachhaltigkeit, Wirtshaus und Guide MICHELIN Restaurant
- Ausgezeichnete Golfclubs am Ort Jura Golfclub Hilzhofen, Habsberg, Akademie
- Viele Freizeitmöglichkeiten mit Natur Sommer wie Winter, z.?B. Kapellen Wanderweg, Landschaftskino, gespurte Skiloipen u.?v.?m.
- 12 km Stadt Neumarkt



- 4 km Autobahnausfahrt A3 Nürnberg–Regensburg, Neumarkt Ost
- 51 km Nürnberg
- 58 km Regensburg

## 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















