



## 92283 Lauterhofen

Wohnen. Leben. Arbeiten.  
Architektenhaus für Freiberufler & Dienstleister!  
Lauterhofen - Ziegelhütte



**698.000 €**

Kaufpreis

**143 m²**

Wohnfläche

**2155 m²**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

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



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Wohnfläche         | 143 m²   |
| Nutzfläche         | 180 m²   |
| Grundstücksfläche  | 2.155 m² |
| Zimmer             | 4        |
| Badezimmer         | 1        |
| separate WCs       | 1        |
| Wohn-/Schlafzimmer | 3        |
| Wohneinheiten      | 1        |
| Gewerbeeinheiten   | 1        |

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 698.000 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1994 |
|----------------|------|

### Allgemeine Infos

|               |    |
|---------------|----|
| Gruppennummer | 11 |
|---------------|----|

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1994 |
|---------|------|



## Ausstattung

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

### Das Grundstück:

- Traumhaftes Grundstück mit viel Platz zum Leben und genießen
- Mit möglicher Bauplatzreserve (ca. 830 m<sup>2</sup>) im westlichen Grundstücksbereich
- Leichtes Hanggrundstück in Südlage, ca. 2.155 m<sup>2</sup>
- Einfriedung überwiegend durch Sträucher und Büsche
- Sonniger Garten mit schöner Weitläufigkeit und viel Freiraum
- Gepflegte Grünflächen für Gartenliebhaber und gemütliche Stunden im Grünen
- 2 zusätzliche Fertiggaragen an der Grundstücksgrenze im Nordosten
- 3 PKW- Stellplätze vor dem Bürogebäude

### Das Wohnhaus:

- Architektonisch überzeugendes, freistehendes Wohnhaus in Massivbauweise, voll unterkellert
- Architekt: Berschneider & Berschneider, Pilsach bei Neumarkt
- Baujahr 1994
- Solides Anwesen aus Porotonziegel
- Bietet viel Charme mit offen gestaltetem Erdgeschoß
- Wohnfläche ca. 143 m<sup>2</sup>
- Windfang: Dient als gemeinsamer Zugang zu beiden Häusern
- Erdgeschoss: Flur, Garderobe, Gäste- WC, Abstellraum, offene Küche, Wohnen und Essen mit offenem Kamin und großzügiger Südwestterrasse
- Obergeschoss: Galerie, 2 Schlafzimmer, Ankleide und stilvolles Bad in Volllausstattung
- Untergeschoss: Verbindet beide Häuser zur gemeinsamen Nutzung der Lager- und Technikräume und ermöglicht den Zugang zu den 3 Garagenstellplätzen
- Optimale Belichtung des Hauses über 4 Gauben im Obergeschoss und eine über 2 Etagen reichende Glasfront
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Badezimmer Obergeschoss
- Schöne und zeitlose Natursteinplatten- und Holzböden höherer Qualität in den Schlafräumen
- Raumhohe Massivholztüren, teilweise Holzwandverkleidungen
- Helles Badezimmer in gehobener Ausstattung mit freistehender Badewanne, Dusche, Handtuchheizkörper und WC

### Das Bürogebäude:

- Errichtet in Massivbauweise, voll unterkellert mit 3 integrierten Garagenstellplätzen, Baujahr 1994
- Architekt: Berschneider & Berschneider, Pilsach bei Neumarkt
- Für flexibles Arbeiten über 2 Etagen und viele Lagerflächen im Untergeschoss
- Gesamtnutzfläche ca. 180 m<sup>2</sup> + ca. 130 m<sup>2</sup> im Untergeschoss
- Erdgeschoss: Gemeinsamer Windfang, Flur mit Stahltreppe, Teeküche, WC, 2 Büroräume, je mit Terrassenzugang
- Obergeschoss: Offener Besprechungs- oder Schulungsraum, Luftraum im Bereich der Treppe
- Untergeschoss: Bietet Zugang zu den 3 Garagen und den Technikräumen des Wohnhauses. Zusätzliche Lagerräume und Archiv ergänzen die Nutzbarkeit
- Belichtung des Obergeschosses über eine Dachfensterfront am First
- Nachgerüsteter Kaminofen im Flur des Erdgeschosses
- Teppichböden in den Büroräumen und Natursteinplatten im Flur

### Haustechnik:

- Öl-Zentralheizung mit 4.000 lit. Stahltank
- Solaranlage mit Pufferspeicher
- Teilweise Fußbodenheizung
- Offener Kamin im Wohn- Esszimmer
- Nachträglich eingebauter Kaminofen im Flur des Bürogebäudes mit Aussenkamin
- Photovoltaikanlage mit Wechselrichter, 2011
- Entkalkungsanlage und Hauswasserwerk



Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit:

Wer geräumiges Wohnen & Arbeiten auf einem herrlichem Grundstück, mit zusätzlichem Potential, in ruhiger Wohnlage sucht, findet hier eine besondere Gelegenheit. Die Kombination aus großem Garten, solider Bauqualität, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verleihen dem Anwesen einen ganz besonderen Charakter. Wir bieten Ihnen hier zwei Häuser in naturnaher Lage, guter Erreichbarkeit und schnellen Wegen, gekennzeichnet durch die Handschrift des Architekten Johannes Berschneider.

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

## Lage

- 92283 Lauterhofen
- Ruhige und freundliche Lage nah am Ortskern im Markt Lauterhofen
- Schönes Wohnumfeld nahe Regens-Wagner
- Bietet wohnen und arbeiten mit guter Lebensqualität
- Viel Natur direkt vor der Haustüre – Wiesen und Felder ideal für sportliche Aktivitäten oder einfach zum Durchatmen
- Locker bebaute Nachbarschaft am Rande eines Mischgebietes
- Perfekt für Freiberufler und Dienstleister
- Gute Erreichbarkeit Richtung Neumarkt i.d.OPf. (18 KM), Altdorf (17KM) und Nürnberg (45 KM) über die BAB6
- Unmittelbarer Anschluss an die St2236
- Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs vor Ort
- 2 KM zum Golfclub Lauterhofen e.V.

## 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

























