



92367 Pilsach

Wohnkomfort der Extraklasse!
Effizient. Nachhaltig. Modern.
Pilsach



697.000 €

Kaufpreis

173 m²

Wohnfläche

516 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	173 m ²
Grundstücksfläche	516 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	frei nach
Gruppennummer	11

Preise & Kosten

Kaufpreis	697.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2014

Zustand

Baujahr	2014
Zustand	neuwertig
alter.alter_attr	Neubau



Ausstattung

Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

Stellplatzart

- Garage ✓

Bodenbelag

- Fliesen ✓

Heizungsart

- Fußbodenheizung ✓



Beschreibung

Das Wohnhaus:

- Stilvoll. Modern. Anspruchsvoll.
- Wohnambiente der besonderen Art
- Baujahr 2014, sehr gepflegt – WIE NEU
- Hochwertig gestaltetes Einfamilienhaus mit tollen Details in Holzriegelbauweise und Metallpultdach
- Sonniges, ruhiges Grundstück mit ca. 516 m²
- Fachmännisch angelegt mit großer Gartenterrasse
- 5 Zimmer, Küche, Familienbad und Duschbad
- Gesamtwohnfläche ca. 173 m²
- Wertige Einbauküche inklusive
- Nachhaltiges Energiekonzept: 2 Wärmepumpen, Marke Proxon mit Bussystem, kontrollierter Wohnraumbelüftung und Kühlfunktion, Feinstaub – und Pollenfilter
- 2 PV- Anlagen (SMA- Qualität) mit Home-Manager und Leistungsgarantie für 30 bzw. 25 Jahre (auf dem Hausdach seit 2018 und dem Garagendach seit 2019, insgesamt 72 Module), installierte Gesamtleistung 20.640 kWh Strom / Jahr. Die monatliche Einspeisevergütung beträgt ca. 125,- EUR / monatlich
- Technisch sehr gut ausgestattete Doppelgarage in XL mit einem öl- und säureresistentem Schiffsboden mit Gefälle, elektrischem Sektionaltor (Garantie bis 2027), Gartenzugang und 2 Wallboxen aus 2021

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Wasserenthärtungsanlage
- Zentralstaubsauger
- Glasfaseranschluss mit bis zu 1 Mio. kbit/s
- Alarmanlage mit Sirene und Blitzfunktion
- Überwiegend bodentiefe Fenster mit Fliegenschutz
- Gedämmte elektrische Alu-Jalousien mit Einbruchschutz und Somfy-Funksteuerung, dazugehörigen Motoren und Abwesenheitssimulation
- Durchgängig Vinylböden in Holzoptik und großformatige Fliesen in beiden Bädern
- 6.000 ltr. Gartenzisterne mit Pumpe
- Dachrinnen und Fallrohre aus Aluminium

Das Erdgeschoss:

- Geräumiger Wohnflair für die Familie
- Optimal verbunden und trotzdem perfekt getrennt
- Wohnen / Essen / Küche mit Zugang in den Wintergarten
- Wintergarten aus anthrazitfarbenen Aluminiumprofilen und Anthrazitglas mit einem nach allen Seiten zu öffnenden Schiebetürsystem, Alu-Raffstores und elektrisches Lammellendach zur Beschattung, LED-Ambientebeleuchtung, 2 leistungsfähige Infrartheizstrahler ermöglichen die Nutzung auch an kälteren Tagen.
- Großer Kochbereich mit Kochinsel
- Arbeitszimmer mit Blick in den Garten
- Gäste-Duschbad (90 cm x 90 cm) mit hochwertiger Ausstattungslinie
- Windfang und Diele mit Platz für Garderobe
- Technikraum kombiniert mit Hauswirtschaft und Vorräten

Das Dachgeschoss als Vollgeschoss:

- Eltern-Schlafen in perfekter Größe (über 20 m²) und begehbarem Kleiderschrank
- 2 Kinderzimmer mit guten Stellmöglichkeiten (ca. 16 m² bis 17 m²), teilweise mit begehbarem Kleiderschrank.
- Regulierbares Raumklima in allen Schlafräumen
- Modernes Familienbad mit Eckbadewanne, großzügiger Dusche (140 cm x 100 cm), Doppelwaschtisch und hochwertiger Ausstattungslinie



Modernisierungen:

- Seit 2018: Gartenanlage mit großer Terrasse
- Hangabsicherung mit L-Steinen
- Pflasterarbeiten der Garageneinfahrt
- Schließung und Überdachung des Durchganges zwischen Doppelgarage und Wohnhaus
- In 2023 wurde eine WLAN-Kamera an der Haustüre installiert

Energetische Werte:

- Verbrauchsausweis, 25,4 kWh, Strom, 2013

Fazit:

Wer ein innovatives und stilvolles Zuhause sucht, hohen Wert auf Sicherheit, Komfort und Energieeffizienz legt, die funktionale, hochwertige Ausstattung und die Vorteile der ruhigen Lage mit schneller Anbindung schätzt, hat JETZT eine einmalige Gelegenheit!

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

Lage

Die Lage:

- Naturnah mit guter Anbindung
- 92367 Pilsach, www.pilsach.de
- Ruhig gelegen mit angenehmer Nachbarschaft
- Kein Durchgangsverkehr
- Bushaltestelle am Ort (200 m)
- Pilsach mit Kindergarten, Grundschule und Schulbusanbindung nach Neumarkt zu den weiterführenden Schulen
- Bäckerei und Metzgerei am Ort
- 4 km zur Stadt Neumarkt
- 3 km zur Autobahnauffahrt BAB3 Neumarkt
- 3 km zu den Supermärkten z.B. Edeka und Aldi

Sonstige Angaben

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

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























