

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hohenburg

### Kernsanierte Landhaus-Perle für Generationen, Wohnen & Arbeiten o. Vermietung



Objekt-Nr. OM-353266

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Werner

92277 Hohenburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1895	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	700,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	10,50	Garagen	1
Wohnfläche	360,00 m²	Carports	2
Nutzfläche	160,00 m²	Stellplätze	8
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Besondere Gelegenheit von Privat.

Das zweistöckige und wunderschöne Landhaus wurde im Ursprungsjahr 1895 erbaut, später vergrößert und aufgestockt und seit dem Jahr 2000 umfangreich kernsaniert und umgebaut.

Heute stehen 3 (eigene) Wohn-und/ oder Gewerbeeinheiten mit derzeit ca. 400qm Wfl. auf 2 Vollgeschossen zur individuellen Verfügung.

Auf einem weitgehend uneinsehbaren Grundstück finden Sie hier einen tollen Lebensraum für die ganze Familie oder zur gewerblichen Nutzung.

Schon beim Betreten des Hauses fällt die Geräumigkeit dieses Objektes auf.

Die Diele ist nicht nur ein Empfangsraum, von hier aus erreichen Sie auch alle 3 (eigenen) Wohneinheiten.

Das DG mit ca. 160qm Fläche kann zusätzlich weiter ausgebaut werden !

Hier befinden sich ein bereits vorbereiteter Fussboden sowie ein Anschluss für Elektro und Heizung.

Die außergewöhnliche Immobilie besticht außerdem durch eine gehobene und kernsanierte Innenausstattung, wie:

komplette Verrohrung in Kupfer, einer natürlichen Klimatisierung des EG durch 60 cm dickes Mauerwerk, 4 moderne Badezimmer mit Markeneinbauten wie: Geberit, JOOP !, AXOR-Starck-Luxusarmaturen, DURAVIT, Villeroy& Boch etc., insgesamt 4 Kaminanschlüsse, davon ein großer exklusiver Kachelofen über Esszimmer und Küche im 1.OG.

Das ca. 24 qm große Masterbad im OG besticht z.B. durch große freistehende Badewanne, rahmenlose XL- Vollglasdusche JOOP!, Doppelwaschtisch sowie edlen Granitboden und Granit-Wandapplikationen in Granit "Labradorit".

Beheizt wird das Anwesen mit einer ETA-Holz- Zentralheizung, welche derzeit mit Stückholz befeuert wird. Hierzu kann mit wenig Aufwand auch auf eine Pellet/ Hackschnitzel-Befuerung umgestellt oder ergänzt werden.

Die kostengünstige Holzbefuerung stellt eine enorme Energiekosteneinsparung im Gegensatz zu Öl/- oder Gasheizungen dar und liegt etwa im Kostenbereich eines Niedrigenergiehauses ! ( ca. 9,00€ / qm Wfl. incl. Warmwasser)

Ihnen stehen außerdem ein großer, teils bereits angelegter Dachgarten/ bzw. Dachterrassen mit unverbaubarem Weitblick zur Verfügung.

Ein Felsengewölbekeller auf 2 Ebenen ist unterhalb der Terrassen ebenso vorhanden.

Eine elektrisch abschließbare Großgarage sowie zusätzliche Carport- Kfz- Stellplätze mit elektrischem Zufahrtstor runden dieses attraktive Angebot ideal ab.

Nachfolgend eine exakte Auflistung aller bisherigen umfangreichen Sanierungsarbeiten der letzten 15 Jahre unter "Dokumente".

Bitte beachten Sie:

Weitere Infos zur Immobilie nur mit kompletten Kontaktangaben wie:

Name, Adresse, email-Adresse und Tel.№ !

Bitte verstehen Sie, dass Besichtigungen nur mit Interessenten stattfinden, die ihre Möglichkeit der Finanzierung der Immobilie über den angegebenen Kaufpreis darlegen können, z.B. Finanzierungsnachweis durch Bank/ Sparkasse oder Kapitalnachweis o.ä.

Ein Bezug ist kurzfristig möglich.

Weitere Bilder werden aus Diskretionsgründen nicht veröffentlicht.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

In familien- und tierfreundlicher Lage in der Gemeinde Hohenburg OT Allersburg

Entfernung Amberg: 19 km

Entfernung Neumarkt: 30 km

Entfernung Regensburg: 49 km

Entfernung Nürnberg: 60 km

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Hausansicht seitlich



Hausansicht Rückseite



# Exposé - Galerie



Gartenteil



Terrassenteil



# Exposé - Galerie



Terrassenaufgang



eigene Stellplätze gegenüber



# Exposé - Galerie



Duschbad OG



Kaminofen OG



Duschbad Büro/Whg.1 EG

# Exposé - Galerie



WC Büro/Whg.1 EG



große Garage



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Grundrisse

nicht maßstäblich



# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.



Investitionen der letzten 15 Jahre / Sanierung:

*Dach:*

Zum Ausbau vorbereitet ca. 160 qm

Dachsanierung mit Biber Dachziegeln in 2010 mit Verstärkung der Pfetten und neuer Schalung 50.000 €

Boden mit Dämmung und Folie sowie mit Strom und Heizungsanschlussvorbereitung in 2014, 8.000 €

Einbau Dach Turm- / Austritt zur Dachterrasse/ Garten in 2012, 10.000 €

Kupfer First und Reinigung in 2017, 2.000 €

Innengiebel verputzt in 2024 und Estrich Eingang Turm, 6.000 €

*Terrasse:*

Terrasse links neu in 2023 Bangkirai Unterbau und Garapa Decke, 8.500 €

Beide Terrassen demontiert und zusätzlich neu versiegelt in 2023, 4.000 €

(Auch Dachgarten möglich, da Isolation mit Alu- Schweißbahn 3-fach versiegelt)

Überdachung Austritt Terrasse neu in 2022, 3.500 €

Aufstocken der Außenmauer und Verputzen neu in 2019 / 2023, 14.000 €

*Fassade:*

Fassade neu in 2017 / Front mit Beleuchtung und Sicherung / Gewebe und Kunstharzputz

Seiten mit Siliconharz 2x gestrichen und gereinigt, 28.000 €

*Vordach:*

Eingang incl. Verglasung maß angefertigt in 2018/ 2024 neu, 6.500 €

Carport in Leimholz 14/20 massiv mit Beleuchtung und Stahltrapezdach in 2018 neu, 18.000 €

Garagentor erneuert mit E-Antrieb in 2018, 2.500 €

Einfahrtstor mit 2 Flügeln mit E-Antrieb in 2019 /2023, 13.000 €

Neue Holz-Glas Haus Eingangstür maß angefertigt in 2018, 5.800 €

Mauer zur Straßenseite verkleidet mit Lärche, 4.000 €

Außenzaun maß angefertigt mit Stahl verzinkt und beschichtet mit Aluverblendung in 2014/ 2020, 15.000 €

Garagendecke neu mit Brandschutz und 8-facher Beleuchtung in 2019, 4.500 €

Einbau Treppe zum Holzlager in 2012 Stahl, 6.000 €

Antenne Kathrein Satellit Größe 1000 mm in 2018, 2.500 €

Fenster Holzsprossen Fichte 2-fach ISO Glas (24 Stück) außen neu weiß gestrichen in 2023, 4.500 €



#### Heizung:

Eta Stückholz mit exklusivem Lieferanten von 2010, technisch überarbeitet in 2018 gewartet und mit Option zur Pellet/ Hackschnitzel-Erweiterung über Förderschnecke ab Holz-Lager möglich

Alle Leitungen in Kupfer neu komplett in 2010/ 2018

Versorgungsgang Heizung Garten und Lager neu verputzt und mit Holzdecke / LED 2.500 €

4 Bäder saniert 37.000 € 2x OG und 2x EG

Büro mit Single Küche 1.500 €

Enthärtungsanlage in 2014 Grünbeck, 5.000 € , ab 2022 Eckstein, 4.000 €

Bodenbeläge massiv Parkett, schwarzer Granit, Feinsteinzeug

Innentüren OG: Holztüren Massivholz Lärche / EG Röhren Spahn

Kaminofen OG beidseitig (Küche und Esszimmer) mit Luftzufuhr Flur sowie Anschluss im EG (Büro mit Holzofen vorhanden) ca. 25.000 €

Garage mit 2 Stellplätzen zzgl. 2 Stellplätze unter Carport im eingezäunten Grundstück

Separate Stellplätze gegenüber 4x

DSL 100 m Bit / Glasfaseranschluss möglich

AFA

Denkmalschutz mit Abschreibungsmöglichkeiten (Sanierung und Instandhaltung) 3,5 v. d. EK-Steuer

Alle äußeren Anlagen mit der Oberen Denkmalbehörde abgestimmt.