91235 Velden

3 Wohnungen, 2 davon saniert & alle frei: Vielseitiges 3-Familienhaus in idyllischer Lage von Velden



254.000 €
Kaufpreis

211 m²
Wohnfläche

652 m²
Grundstücksfläche

8,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Caroline Ehrhart
Tel.: 00499123980830
c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	211 m²
Grundstücksfläche	652 m²
Zimmer	8,5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	254.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.09.2018
gültig bis	24.09.2028
Baujahr (Haus)	1965
Endenergiebedarf	195.66
Primär-Energieträger	OEL
Wärmewert	195.66
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1965
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	nein

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Öl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Drei Wohnungen, drei unterschiedliche Möglichkeiten und alle Einheiten sofort verfügbar: Dieses 3-Familienhaus aus dem Jahr 1965 eröffnet auf rund 211 m² Wohnfläche und einem ca. 652 m² großen Grundstück Spielraum für ganz unterschiedliche Wohnkonzepte.
Ob als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung, als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial – durch den Leerstand aller drei Wohnungen kann der neue Eigentümer direkt mit der Umsetzung seiner Pläne beginnen.
Durch die Hanglage erstreckt sich das Haus über drei Wohnebenen: Souterrain, Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Die Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2020 vollständig renoviert und kann ohne größere Arbeiten bezogen oder vermietet werden. Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem neue Leitungen sowie dreifach verglaste Fenster eingebaut. Der Grundriss umfasst drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon und genießen einen herrlichen Blick über das Pegnitztal. Ein Kamin sorgt zusätzlich für eine gemütliche Atmosphäre. Das Badezimmer ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet und bietet zudem Platz für die Waschmaschine.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen nahezu identischen Zuschnitt und bietet ebenfalls drei Zimmer sowie einen Balkon. Sie wurde bereits entkernt und befindet sich aktuell im Rohbauzustand. Anders als im Dachgeschoss sind Badezimmer und WC hier räumlich voneinander getrennt.

Im Souterrain wartet eine weitere, bereits renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung. Sie besteht aus einem Wohnzimmer mit Kamin, einer separaten Küche, einem Schlafzimmer, einem Arbeitszimmer sowie einem praktischen Abstellraum. Das Badezimmer verfügt über Dusche, WC und Waschbecken; auch die Waschmaschine findet hier ihren Platz. Durch die Hanglage wirkt die Wohnung dabei deutlich heller und offener, als man es bei einer klassischen Souterrainwohnung erwarten würde.
Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich der Heizungsraum mit der Ölzentralheizung aus dem Jahr 1990 sowie der Hausanschlussraum.

Der Garten liegt angenehm ruhig hinter dem Haus und bietet eine gute Grundlage, um daraus einen geschützten Platz im Grünen zu gestalten. Eine Gartenhütte sorgt für zusätzlichen Stauraum, daneben steht ein Bereich zur Lagerung von Brennholz zur Verfügung.

Eine Immobilie mit drei freien Wohnungen, zwei bereits renovierten Einheiten und einer Wohnung, die noch vollständig nach eigenen Wünschen ausgebaut werden kann – eine Kombination, die sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren ausgesprochen spannend ist.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Velden im landschaftlich reizvollen Pegnitztal. Im Ort stehen unter anderem Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, ärztliche Versorgung, Banken und gastronomische Angebote zur Verfügung. Größere Einkäufe lassen sich im nahe gelegenen Neuhaus an der Pegnitz erledigen. Über Neuhaus ist die B14 schnell erreichbar, die A9 über die Anschlussstelle Plech. Der Bahnhof Velden bietet Verbindungen in Richtung Nürnberg, Pegnitz und Bayreuth. Aufgrund laufender Brückenarbeiten besteht derzeit teilweise Schienenersatzverkehr; die vollständige Wiederaufnahme des Zugbetriebs ist nach aktuellem Stand für September 2026 vorgesehen.Mit dem städtischen „Haus für Kinder“ sowie der Grund- und Mittelschule ist auch die Betreuung und schulische Grundversorgung direkt im Ort gesichert. Realschulen und Gymnasien befinden sich insbesondere in Hersbruck und Pegnitz.
Das Pegnitztal mit seinen markanten Felsformationen und weitläufigen Wäldern bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Erholen.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.
Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!

























