



## 91235 Velden

# Ungewöhnliches, charmantes Einfamilienhaus in ökologischer Bauweise!



**469.000 €**

Kaufpreis

**159 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**507 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Longworth Immobilien GmbH & Co. KG**

Tel.: +49 911 92380032  
[anfrage@longworth-immo.de](mailto:anfrage@longworth-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	159 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	507 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Haustiere	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	469.000 €
Aussen-Courtage	2,38 %, inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.06.2025
Baujahr (Haus)	2000
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	95.10
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	C



## Zustand

Baujahr	2000
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓

### Befuerung

Pellet	✓
--------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

### Ausstattung im Überblick

#### Bauweise & Konstruktion

- Massiv gemauerter Keller (Liapor 36 cm)
- Holzständerbauweise ab Erdgeschoss
- Fassade aus unbehandeltem Lärchenholz
- Hochwertige Holzfenster
- Dachdeckung mit Tondachsteinen
- Doppelzügiger Kamin für Holzofen

#### Innenräume

- Erdgeschoss: Wohnstube mit offener Küche, Speisekammer, Gästezimmer, Duschbad
- Obergeschoss: 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad
- Spitzboden nicht ausgebaut, als Stauraum nutzbar
- Keller mit sep. Eingang, Büro, Technik- und Abstellräume

#### Wand- und Deckenkonstruktion

- Außenwände EG/OG: Isofloc-Dämmung, Lärchenholzfassade, innen Lehmputz
- Innenwände EG/OG: Lehmsteinausfachung mit beidseitigem Lehmputz
- Decken mit Splittschüttung & Lärchedielen
- Kellerdecke mit Gipskarton-Unterzug

#### Heizung & Haustechnik

- Zentralheizung: Pelletheizung mit 800 l Pufferspeicher
- Heizkörper & Zender-Strahlungsheizkörper
- Warmwasser über integrierten Durchlauferhitzer
- Kaminanschluss in der Stube

#### Nachhaltigkeit

- Regenwassernutzung für WC & Waschmaschine
- 4.500 l Erdtank zur Regenwasserspeicherung
- Naturnahe Materialien: Lehm, Holz, Isofloc
- Diffusionsoffene Bauweise für gesundes Raumklima

#### Sonstiges

- Separater Kellereingang
- Ruhige, gewachsene Wohnlage
- Ideal für Familien und Naturverbundene



## Beschreibung

Auf einem 507 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein liebevoll gebautes Einfamilienhaus in ökologischer Holzbauweise mit durchdachter Raumaufteilung und moderner Haustechnik. Das zweigeschossige Wohnhaus mit Kniestock bietet eine Grundfläche von 8 × 9 m und überzeugt durch eine natürliche Materialwahl und energieeffiziente Ausstattung.

### Gebäude und Aufbau

Das Haus ist voll unterkellert. Der massiv gemauerte Keller mit separatem Außenzugang beherbergt Hausanschluss- und Heizungsraum, ein Büro sowie einen Abstellraum. Ab dem Erdgeschoss ist das Gebäude in Holzständerbauweise errichtet, mit hochwertiger Lärchenholzfassade und Holzfenstern. Gedeckt ist das Haus mit langlebigen Tondachsteinen.

### Raumaufteilung

Im Erdgeschoss befinden sich eine offene Wohnküche mit Speisekammer, ein Gästezimmer sowie ein Gäste-WC mit Dusche. Das Obergeschoss bietet zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer sowie ein Familienbad. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut, aber als Stauraum nutzbar.

### Bauweise und Materialien

Die Außenwände sind ökologisch durchdacht: Im Keller aus 36 cm Liapor mit Sandzementputz, in den oberen Geschossen kombiniert mit Isofloc-Dämmung und Lehmputz. Innenwände im EG und OG bestehen aus Lehmsteinausfachungen, ebenfalls mit Lehmputz versehen. Decken und Böden sind aus Holz mit Splittschüttung und Lärchedielen.

### Technik und Komfort

Beheizt wird das Haus über eine zentrale Pelletheizung mit 800 l Pufferspeicher. Für behagliche Wärme sorgen Heizkörper sowie hochwertige Strahlungsheizkörper von Zender. Warmwasser wird über einen integrierten Durchlauferhitzer erzeugt. Ein doppelzügiger Kamin ermöglicht den Anschluss eines Holzofens. Regenwasser wird über einen 4.500 l Erdtank für WC und Waschmaschine genutzt.

## Lage

Leben, wo die Natur zuhause ist – Wohnen in Velden (Pegnitz)

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage, am südwestlichen Rand des idyllischen Marktes Velden in der Oberpfalz – eingebettet in das romantische Pegnitztal, umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und Wiesen.

Velden ist Teil des Landkreises Nürnberger Land und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Hier verbinden sich ländliche Ruhe und naturnahe Lebensqualität mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Vor Ort finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Ärzte, Kindergarten, Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen sind in Hersbruck oder Pegnitz gut erreichbar.

Freizeit und Erholung werden in Velden großgeschrieben: Zahlreiche Wander- und Radwege führen direkt ins Grüne – sei es durch das Pegnitztal oder in die nahe gelegene Hersbrucker Schweiz mit ihren malerischen Felsen, Flüssen und Höhlen. Der Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst liegt praktisch vor der Tür.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene B14 sowie die A9 (Anschluss Plech oder Lauf) sind Städte wie Nürnberg, Bayreuth oder Amberg zügig erreichbar. Eine Bahnstation im Ort sorgt für gute Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr. Auch Berufspendler profitieren von dieser Lage.



Der Schlehenweg selbst ist eine ruhige Anliegerstraße mit wenig Verkehr, ideal für Familien mit Kindern. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und Gärten, das Wohnumfeld ist grün, sicher und lebenswert.

Hier finden Sie ein Zuhause, das Naturverbundenheit, Lebensqualität und praktischen Alltag in idealer Weise vereint.

## Sonstige Angaben

Ort: Velden (Pegnitz), Landkreis Nürnberger Land  
Lage: Ruhige Wohnsiedlung am südwestlichen Ortsrand  
Umgebung: Naturnah, grün, familienfreundlich  
Infrastruktur:  
Supermarkt, Bäcker, Metzger im Ort  
Kindergarten, Grund- und Mittelschule fußläufig erreichbar  
Ärzte und Apotheke vorhanden  
Verkehrsanbindung:  
Bahnanschluss in Velden (Richtung Nürnberg/Bayreuth)  
A9 (AS Plech) und B14 in wenigen Minuten erreichbar  
ca. 35 Min. nach Nürnberg mit dem Auto  
Bildung: Weiterführende Schulen in Pegnitz und Hersbruck  
Freizeit & Natur:  
Direkt an Wander- und Radwegen  
Nähe Fränkische Schweiz & Veldensteiner Forst  
Zahlreiche Freizeit- und Ausflugsziele in der Region



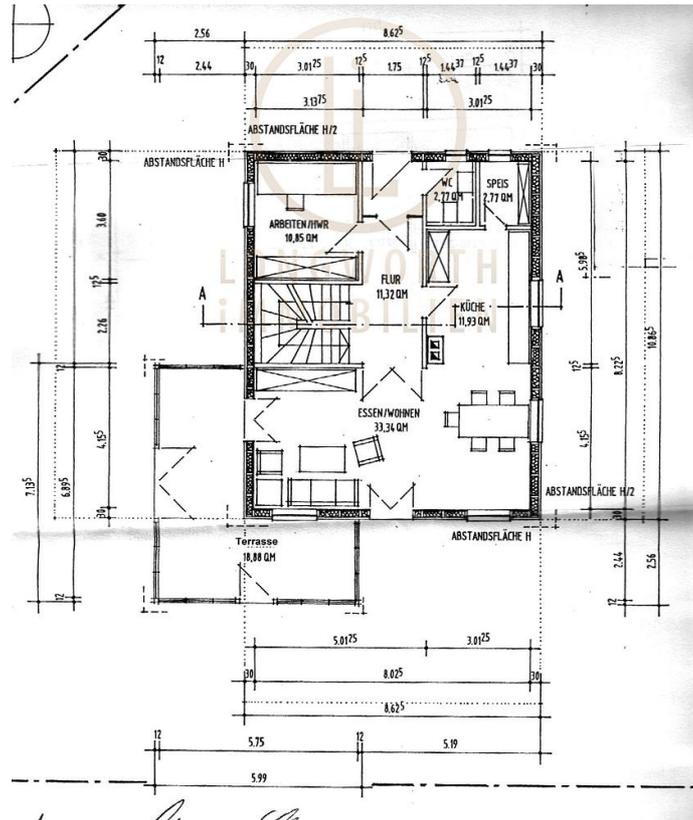












GRUNDRISS DACHGESCHOSS

