



## 92355 Velburg

Ihr neues Familienzuhaus:  
Naturnah, gepflegt und mit viel Platz für die Zukunft!  
Velburg - Deusmauer



**535.000 €**

Kaufpreis

**192,3 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**961 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

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         | 192,3 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche  | 961 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer             | 5                    |
| Wohn-/Schlafzimmer | 5                    |

### Allgemeine Infos

|               |           |
|---------------|-----------|
| verfügbar ab  | Ende 2026 |
| Gruppennummer | 12        |

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 535.000 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                |        |
|----------------|--------|
| Art            | Bedarf |
| Baujahr (Haus) | 1990   |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1990 |
|---------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓



## Beschreibung

### Das Wohnhaus:

- Großzügiges Einfamilienhaus bietet viel Platz zum Wohnen und Arbeiten
- Perfekt für Familien mit bis zu drei Kindern und alle, die Raum für Werkstatt, Hobbys oder ein eigenes Gewerbe benötigen
- Attraktives Anwesen, naturnah gelegen mit laufenden Investitionen und Modernisierungen
- Baujahr 1990 – Massivbauweise mit 36,5 cm KS-Hohlblockstein
- Schönes Grundstück mit ca. 961 m<sup>2</sup> Fläche
- 2 Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück
- Liebevoll angelegter, sehr gepflegter Garten mit viel Privatsphäre
- Durchdachter Grundriss mit 5 Zimmern und großer Terrasse mit ca. 192,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gepflegte Einbauküche im Preis inklusive
- Moderne Pellet-Stückholz-Heizung mit dreifach-Pufferspeicher, Brennstab und 3 Heizkreisen für Erweiterungsoption, Bj. 2022
- Leistungsstarke PV-Anlage mit 15 kWp für nachhaltige Energiegewinnung
- Frei ab Ende 2026

### Das Erdgeschoss:

- Geschützter Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe
- Heller Koch- und Essbereich mit angenehmer Raumaufteilung
- Gemütliche Nische im Essbereich mit besonderem Wohnambiente
- Speisekammer als praktischer Lagerraum
- Wohnbereich mit Kachelofen sorgt für tolle natürliche Wärme
- Direkter Zugang zur Terrasse (Überdachung, elektrische Markise, hochwertiger Sichtschutz inklusive)
- Gästezimmer oder auch als Kinderzimmer, Hobbyraum oder Büro nutzbar
- Separates Gäste-WC und Duschzimmer – somit 2. Bad im Haus
- Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss

### Das Obergeschoss:

- Offen gestalteter Flur verbindet die Zimmer harmonisch
- Elternschlafen mit Platz für den großen Kleiderschrank sowie Zugang zum Balkon
- 2 Kinderzimmer, auch als Büro oder Gästezimmer nutzbar
- 2 Balkone von allen Schlafzimmern aus zugänglich
- Tageslichtbad in Vollausstattung und Fußbodenheizung
- Praktischer Lagerraum mit Regalen
- Zugang zum Spitzboden mit weiterer Staufläche

### Das Untergeschoss:

- Teilweise in Wohnqualität
- Hobbyraum mit Starkstromanschluss
- Großzügiger Werkstattraum
- Separates Büro für Homeoffice
- Raum für Heiztechnik und Pellet-Lager
- Großzügige Lager- und Abstellräume
- Unterkellerung der KFZ-Garage inkl. Rolltor
- Zusätzlicher Zugang über Außentreppe möglich

### Wertvolle Garagen- und Nebengebäude:

- Großzügige KFZ-Doppelgarage: Bietet komfortabel Platz für zwei Fahrzeuge und wird durch einen praktischen Dachboden sowie einen separaten, von außen über ein Rolltor zugänglichen Lagerraum unter der Garage ergänzt
- Ideal für Werkstatt, Fahrräder, Gartengeräte, Hobbybedarf oder saisonale Gegenstände
- Zusätzlicher Lagerraum hinter der Garage



- Zwei separate Garagen für Kleingeräte, Fahrräder & Anhänger (Bj. 2020)
- XXL-Garage für z.B. Wohnmobil incl. 2x Starkstrom, Entwässerungsrinne und Windschutz (Bj. 2019)

Durchgeführte Renovierungen:

- 2018: Erweiterung der Terrasse
- 2019: Fassadenanstrich & Austausch der Garagentore der Doppelgarage
- 2022: Installation Wasserentkalkungsanlage, Renovierung Kellereingang (elektrische Rollos und Fliesen)

Energetische Werte:

- V, Holzpellets, 68,6 kWh, Klasse B, Bj. 1990/2022

Fazit: Wer für seine Familie ein tolles Zuhause sucht, die 1-A Bauqualität erkennt, den sehr gepflegten Zustand des Hauses sieht sowie das hervorragende Platzangebot zu schätzen weiß, der hat JETZT eine Klasse Gelegenheit.

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

## Lage

- Ruhige, naturnahe Lage, am Rande des Oberpfälzer Jura
- 92355 Velburg-Deusmauer
- 450 Meter bis zum Dorfladen Deusmauer
- 5 Gehminuten zur Bushaltestelle im Ortskern
- 8 Fahrminuten bis zur Stadt Velburg (Kita, Schule, weitere zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten)
- Vielfältige Gastronomie und Freizeitangebot in Lengendorf und Velburg (Sportvereine, Bowlingcenter uvm.)
- 8 Minuten Fahrzeit zum Naturbadesee Altveldorf
- Renommierter Golfclubs "Habsberg" und "Hilzhofen" in der Nähe
- 2,7 Kilometer bis zur Autobahnauffahrt "Velburg", A3 Richtung Regensburg und Nürnberg

## 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















