



## 92355 Velburg

Attraktives Zweifamilienhaus mit herrlichem Weitblick –  
perfekt zur Eigennutzung oder Kapitalanlage!  
Velburg



**595.000 €**

Kaufpreis

**227,1 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**600 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

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	227,1 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	600 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	2
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	7
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1992
----------------	------

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	13
---------------	----

### Zustand

Baujahr	1992
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

### Das Wohnhaus:

- Wohnqualität auf hohem Niveau und mit wunderbarem Weitblick
- Attraktives Zweifamilienhaus mit besonderer Ausstrahlung und praktischer Doppelgarage
- Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, teilweise vermieten oder beide Wohnungen vermieten
- Sehr gepflegter Garten mit viel Privatsphäre und perfekter Süd-West-Ausrichtung
- Zukünftige Grundstücksgröße ca. 600 m<sup>2</sup>
- 7 Zimmer mit ca. 227,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie weitere Räume
- Gemütlicher Kachelofen im Wohnbereich
- Doppelgarage sowie weitere Stellplätze direkt davor liegend
- Baujahr 1992 – massive Bauweise: Ziegelmauerwerk (36,5 cm)
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Neue Heiztechnik: Wärmeversorgung über Nahwärme vom Nachbarhaus
- Sofort bezugsfrei

### Das Erdgeschoss:

- Geräumiges Treppenhaus verbindet die Etagen
- Hell und offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer mit tollem Raumgefühl
- Kamin trennt elegant den Wohn- und Essbereich voneinander
- Zugang zu den beiden Balkonen mit tollem Fernblick
- Geräumige Wohnküche mit stilvoller, wertiger Einbauküche (auf Wunsch zur Ablöse) sowie schönem Essplatz
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum sowie Speisekammer
- Separates Gäste-WC im Eingangsbereich

### Das Gartengeschoss:

- Elternschlafen mit begehbarem Kleiderschrank und Zugang zur Terrasse
- 2 große Kinderzimmer, auch als Gästezimmer oder Büro nutzbar
- Stillvoll und voll ausgestattetes Tageslichtbad
- Multifunktionsraum + Nebenraum: Perfekt für Ihre Gäste, als Hobbyraum oder für Ihr Gewerbe
- Zugang zu den beiden Räumen über das Treppenhaus bzw. Garten
- Technikraum

### Das Dachgeschoss:

- 2. Wohnung zur Eigennutzung oder Vermietung
- 2 Zimmer mit ca. 73,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Offener Kochbereich mit Einbauküche
- Großräumiges Wohn- und Esszimmer mit Balkonzugang
- Ruhiges Schlafzimmer mit viel Platz für den Kleiderschrank
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und Waschmaschinenanschluss

### Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer ein Zweifamilienhaus mit Ausstrahlung und Fernblick sucht, den guten Zustand des Hauses erkennt sowie die hervorragende Infrastruktur der Stadt Velburg schätzt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!

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



## Lage

- Herrliche, ruhige Wohnlage nahe der Natur
- 92355 Velburg
- Stadt Velburg – "Im Herzen des bayrischen Jura" [www.velburg.de](http://www.velburg.de)
- Hoher Wohn- und Freizeitwert [www.erlebniswelt-velburg.de](http://www.erlebniswelt-velburg.de)
- Hervorragende Infrastruktur: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Schule, Restaurants, Hotels, alles im Ort vorhanden
- Sportvereine: Fußball, Tennis, Badminton, Schützen usw.
- 5 Minuten zum Naturbadesee Altveldorf, Naherholung vor Ort
- Golfdorado Jura: Golfclub "Am Habsberg & "Jura Golf" Hilzhofen in unmittelbarer Nähe
- 2 Kilometer bis zur Autobahnauffahrt A3 Richtung Nürnberg oder Regensburg
- 10 Kilometer Stadt Parsberg
- 20 Kilometer Stadt Neumarkt
- 48 Kilometer Stadt Regensburg
- 64 Kilometer Stadt 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















