



## 92355 Velburg

Exklusive Liegenschaft in traumhafter Umgebung  
Refugium mit Charme & Entwicklungspotenzial!  
Velburg - Oberweickenhof



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**1.250.000 €**

Kaufpreis

**100 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**30000 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	30.000 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Zustand

Baujahr	1995
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1995
----------------	------



## Ausstattung

### Bad

Dusche



### Küche

Einbauküche





## Beschreibung

- Stilvolles, sehr gepflegtes Landhaus bietet ein exklusives Zuhause für Kenner und Naturliebhaber
- Ergänzt wird das Anwesen mit Wirtschaftsgebäuden, Garage, Blockhaus und Poolanlage
- Zwei genehmigte Pläne für Aufstockung des Landhauses
- Idyllische Alleinlage mit über 30.000 m<sup>2</sup>, wovon 10.000 m<sup>2</sup> mit über 3.000 wertvollen und seltenen Pflanzen, Sträuchern und prächtigen Altbaumbestand reizvoll angelegt sind
- Der Bachlauf im südlichen Teil des Grundstückes bildet zugleich die Grenze mit natürlichem Sicht- und Lärmschutz durch den Heckenbestand
- Naturbelassener Weiher bietet Heimat für eine Vielfalt von Tieren

### Das Landhaus:

- Das Wohnhaus mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, stilecht und zeitlos bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit sonniger Süd-Terrasse und herrlicher Frühstücks-Terrasse mit Blick in den Park und weiter Natur
- Zwei genehmigte Varianten für Aufstockung und Erweiterung auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen vor.
- Ausstattung: Wohnzimmer mit angrenzender Bauernstube, zwei Schlafzimmer, zwei Bäder, voll ausgestattete Küche, Elektroheizung mit Nachtspeicheröfen und offenem Kamin. Die landhaustypische Einrichtung vermittelt Gemütlichkeit und Wohlbefinden.

### Das Grundstück:

- Symbiose aus gepflegtem Zuhause mit parkähnlichem Charakter und Natur pur
- Technische Ausstattung: vollautomatische Beregnungsanlage, Mähroboter, eigener 35 m Tiefbrunnen
- Erschlossen: kommunale Wasserversorgung und öffentliches Abwassernetz, Glasfaseranschluss, Strom, Kraftstrom, Telefon, WLAN- Anschluss
- Wohlfühlloase: beheizte Poolanlage mit Filter

### Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

**Fazit:** Wer für sich und seine Familie das Außergewöhnliche sucht, die sanfte und reizvolle Hügellandschaft im Oberpfälzer Jura liebt, die Großzügigkeit, den Charme und das Potenzial von 30.000 m<sup>2</sup> herrlicher Stück Erde erkennt, hat JETZT ein seltenes Angebot!

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

## Lage

- Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Oberpfälzer Jura
- 92355 Velburg
- Stadt Velburg – [www.velburg.de](http://www.velburg.de)
- "Im Herzen des bayerischen Jura."
- Stadt mit hohem Wohn- und Freizeitwert [www.erlebniswelt-velburg.de](http://www.erlebniswelt-velburg.de)
- Sehr gute Infrastruktur, alles da – alles nah! Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schule, Restaurants, Hotels
- Sportvereine: Fußball, Tennis, Badminton, Schützen usw.
- Naturbadensee Altenveldorf ca. 10.000 m<sup>2</sup> Wasserfläche
- Golfdorado Jura in der Nähe 4 herausragende Golfplätze + Golfakademie
- "Golfclub Habsberg" (2 km) Championsplatz
- 1. Herrenmannschaft spielt in der 1. Bundesliga



- Beste Verkehrsanbindung in allen Richtungen
- 3 km BAB3 Anschluss Nürnberg-Regensburg, Anschluss Neumarkt-Ost
- 5 km BAB3 Anschluss Regensburg-Nürnberg, Anschluss Velburg
- 8 km Stadt Velburg
- 12 km Stadt Neumarkt

## 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.









Die Lage:

























