



92355 Velburg

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



535.000 €

Kaufpreis

192,3 m²

Wohnfläche

961 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	192,3 m²
Grundstücksfläche	961 m²
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 m² 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 m² 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 Lengsfeld und Velburg (Sportvereine, Bowlingcenter uvm.)
- 8 Minuten Fahrzeit zum Naturbadesee Altmühlsee
- Renommierter Golfclub "Habsburg" 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















