92355 Velburg

Ruhe, Idylle & Naturbadesee – ein Zuhause zum Wohlfühlen! Velburg - Altenveldorf



280.000 €
Kaufpreis

67,58 m²
Wohnfläche

998 m²
Grundstücksfläche

3
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67,58 m²
Grundstücksfläche	998 m²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Frühjahr 2027
Gruppennummer	11

Preise & Kosten

Kaufpreis	280.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1998

Zustand

Baujahr	1998

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Stellplatzart

Carport	✓

Beschreibung

Das Wohnhaus:
- Ambiente mit Lebensqualität der besonderen Art
- Charmantes Zuhause mit großzügigem Garten
- Ein Traum für Naturliebhaber
- Grundstück mit 998 m² und Obstbaumbestand und Gartenlaube
- 3 Zimmer und herrlicher Wintergarten mit ca. 67,58 m² Wohnfläche
- Gemütlicher Ofen im Wohnbereich – für wohlige Wärme und behagliche Stunden
- XXL-Garage sowie weitere Stellplätze in der Einfahrt
- Gebaut von Qualitätsfirma Holzbau Zinner GmbH (seit 1836)
- Baujahr 1998, Massivbauweise (EG), Holzrahmenkonstruktion (OG)
- Aufbau von außen nach innen: Boden/Deckelschalung aus Lärche, Holzfaserdämmstoffplatte, Holzständer mit Mineralwolle, OSB-Holzwerkstoffplatte
- Sehr gepflegter Gesamtzustand – einziehen und wohlfühlen
- Heiztechnik durch Naturstein-Infrarotheizung & Holzofen – pflegeleicht & kostengünstig – siehe sehr guter Energieausweis
- Zufahrt über Privatweg
- Frei ab Winter 2026 / Frühjahr 2027

Das Erdgeschoss:
- Praktischer Zugang von Garage
- Ebene teilweise in Wohnqualität
- Zeitloses Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und Anschluss für Waschmaschine
- Separates Gästezimmer – auch ideal als Hobby- oder Arbeitszimmer
- Speisekammer
- Geräumiger Lagerraum mit Durchgang zur Werkstatt

Das Obergeschoss:
- Zugang über Außentreppe oder innenliegendes Treppenhaus
- Lichtdurchfluteter, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- Großzügiger Wintergarten mit direktem Gartenzugang – ein zusätzlicher Wohlfühlbereich
- Wintergarten mit elektrischer Beschattung für Fenster & Glas-Dach
- 2 Einzel-Schlafzimmer mit jeweils ca. 8 m² Wohnfläche
- Separater Kochbereich mit praktischer, zeitloser Einbauküche
- Stilvolles Tageslichtbad mit WC, Waschbecken und Dusche
- Zugang über vollwertige Treppe zum großen Spitzboden – optimale Lagerfläche

Energetische Werte:
- V, Strom, Holz, 72,5 kWh, Klasse B, Bj. 1998

Fazit: Wer ein Zuhause mit besonderem Charme sucht, den gepflegten Zustand erkennt sowie die Vorzüge der Naturlage und Nähe zum See schätzt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!

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

Lage

- Herrliche, ruhige Wohnlage nahe der Natur
- 92355 Velburg / OT Altenveldorf
- Stadt Velburg – "Im Herzen des bayrischen Jura" www.velburg.de
- Hoher Wohn- und Freizeitwert www.erlebniswelt-velburg.de

- Ort ist durch seinen traumhaften Naturbadesee Altenveldorf bekannt
- Hervorragende Infrastruktur: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Schule, Restaurants, Hotels – alles in 1,7 Kilometer Entfernung (Velburg)
- Sportvereine: Fußball, Tennis, Badminton, Schützen usw.
- Golfdorado Jura: Golfclub "Am Habsberg & "Jura Golf" Hilzhofen in unmittelbarer Nähe
- 4 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
























KÄRCHER



