



## 92355 Günching

# Charmanter Bungalow mit Potenzial! Velburg - Günching



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**275.000 €**

Kaufpreis

**88,91 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1537 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer

**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,91 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.537 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Sofort frei

### Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1972
Energieverbrauchskennwert	228,40

### Zustand

Baujahr	1972
---------	------



## Ausstattung

### Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

### Küche

- Einbauküche ✓

### Stellplatzart

- Garage ✓



## Beschreibung

---

Charmanter Bungalow mit Potential!

- Wunderbares Grundstück mit leichter Hanglage - ca. 1.537 m<sup>2</sup>
- Große Gartenfläche - verwirklichen Sie Ihren Traum vom Gartenparadies
- Das besondere Haus: Bungalow mit Split-Level-Bauweise
- Zeitlose Architektur mit großen Fensterfronten
- Hohe Decken schaffen eine besondere Atmosphäre
- 3 Zimmer mit ca. 88,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Massivbauweise (Mauerwerk mit 30 cm) - Baujahr 1972
- Wohn- und Essbereich mit gemauertem Kamin als herrlicher Mittelpunkt des Hauses
- Zugang zur großen Terrasse mit toller Südausrichtung
- Helle Wohnküche mit Zugang zum Untergeschoss
- 2 geräumige Schlafzimmer
- Neuwertiges, stilvolles Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Eingangsbereich mit Windfang und praktischer Garderobennische
- Untergeschoss mit großem Hobbyraum, Technikraum und Tankraum
- 2 Gartenhäuser inklusive
- Garage mit schönem Aufgang zum Haus
- Glasfaseranschluss liegt in der Straße
- Haus sofort verfügbar

Durchgeführte Renovierungen 2009:

- Heizkessel (Marke VISSMANN)
- Solaranlage
- Badezimmer
- Außenanlagen und Treppenaufgang

Energetische Werte:

- B, 228,4 kWh, Heizöl, Bj. 2009

Fazit: Wer ein großes Grundstück mit herrlicher Südausrichtung sucht, den besonderen Charme des Hauses erkennt sowie die Nähe zur Natur schätzt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

## Lage

---

- Velburg - Günching
- Ruhiges Wohngebiet nahe der Natur
- Dorf mit Charme und guter Gemeinschaft
- Gemütlicher Treffpunkt im neu gestalteten Dorfhaus
- Kurze Wege erleichtern den Alltag
- 9 km nach Velburg
- 10 km nach Neumarkt
- 3,5 km bis zum Autobahnanschluss A3 Neumarkt – Ost
- Bushaltestelle im Ort
- Kindergarten & Grundschule in Velburg

## 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















