92355 Velburg / Günching

Stilvolles Wohnen auf einer Ebene

395.000 €
Kaufpreis

130 m²
Wohnfläche

1327 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

Glößner Immobilien
...mehr als Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Iris Schafhausen
Tel.: 004991811299
info@glossner-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m²
Grundstücksfläche	1.327 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1980

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1980

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Ausstattung

Allgemein	
Gartennutzung	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Öl	✓

Stellplatzart	
Garage	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Bauweise & Energie

•Qualitäts-Fertighaus: Errichtet im begehrten Bungalowstil des Herstellers Frankenhaus in Holzbauweise

•Massivunterkellerung: Solider Vollkeller in funktionaler Hanglage

•Energieeffizienz: Teilweise erneuerte Kunststofffenster im gesamten Haus

•Dach: Bereits saniertes Dach; komplett isolierter Dachboden für sauberen, witterungsgeschützten Stauraum

Wohnen & Sanitäre Anlagen

•Bodenbeläge: Edler, zeitloser Stäbchenparkett im Wohn- und Schlafbereich

•Tageslichtbadezimmer: Hochwertig renoviert durch die Firma Seitz & Braun, ausgestattet mit Badewanne und moderner, bodengleichen Dusche

•Gäste-WC: Ebenfalls hochwertig modernisiert

•Praktische Extras: Speisekammer direkt neben der Küche

Außenbereich & Garten (vom Gärtner gepflegt)

•Terrasse: Optimal ausgerichtete Sonnenterrasse in Südlage, Überdachung mit seitlichen Schiebetüren und elektrischem Sonnenschutz

•Wasserlandschaft: Malerischer Zierteich mit sanft plätscherndem Wasserfall

•Erholung: Gemütlicher Sitzplatz inklusive Pavillon direkt am Teich

•Bepflanzung: Alter, schattenspendender Baumbestand und liebevolle Details

•Gartennutzung: Zwei Gerätehäuschen für Werkzeuge sowie strategisch platzierte

Außenwasseranschlüsse

•Fahrzeuge: Geräumige Garage auf Straßenniveau mit elektrischem Sektionaltor für maximalen Komfort

Keller & Haustechnik

•Ergonomischer HWR: Hauswirtschaftsraum mit rückenschonend erhöhten Stellplätzen für Waschmaschine und Trockner sowie Ausgussbecken

•Hobby & Freizeit: Großer Hobbykeller und eine eigene Werkstatt für Handwerk und Projekte

•Konnektivität: Zukunftssicherer Glasfaseranschluss für schnelles Internet

•Heizung: Effiziente Ölheizung (Baujahr 2002)

Beschreibung

Komfortables Wohnen auf einer Ebene trifft auf ein enormes Platzangebot

Dieser attraktive Bungalow des Qualitätsherstellers Frankenhaus in Holzbauweise vereint zeitlosen Wohnstil mit durchdachter Funktionalität.

In leicht versetzter Hanglage unterhalb der Bergstraße gelegen, garantiert das Objekt maximale Privatsphäre und einen unvergleichlichen, traumhaften Weitblick ins Grüne.

Das Herzstück des Hauses bildet das lichtdurchflutete, großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit edlem, zeitlosem Stäbchenparkett besticht. Dank einer großen Fensterfront und einer breiten Schiebetür verschmelzen der Innenbereich und die optimal ausgerichtete Süd-Terrasse perfekt miteinander.

Direkt nebenan befinden sich die Küche und eine praktische Speisekammer für Ihre Vorräte.

Ein separater Flur trennt den privaten Rückzugsort geschickt vom Wohnbereich ab.

Hier erwarten Sie ein geräumiges Schlafzimmer, ein gemütliches Kinderzimmer sowie ein flexibel nutzbares Arbeitszimmer, welches ebenfalls über einen direkten Zugang zur sonnigen Terrasse verfügt.

Das modernisierte Tageslichtbadezimmer bietet mit einer Badewanne und einer modernen, bodengleichen Dusche zeitgemäßen Komfort.

Der vom Gärtner liebevoll gepflegte Garten ist eine wahre Oase für Naturliebhaber. Dank der optimalen Hanglage genießen Sie hier den ganzen Tag die Sonne.

Eine Vollunterkellerung im soliden Massivkeller sowie ein komplett isolierter Dachraum bieten zudem Nutzflächen und Stauraum, die weit über das übliche Maß hinausgehen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine komfortable Garage auf Straßenniveau.

Lage

Idyllisches Wohnen auf dem Juraplateau – eine perfekte Balance zur Natur, Ruhe und Anbindung

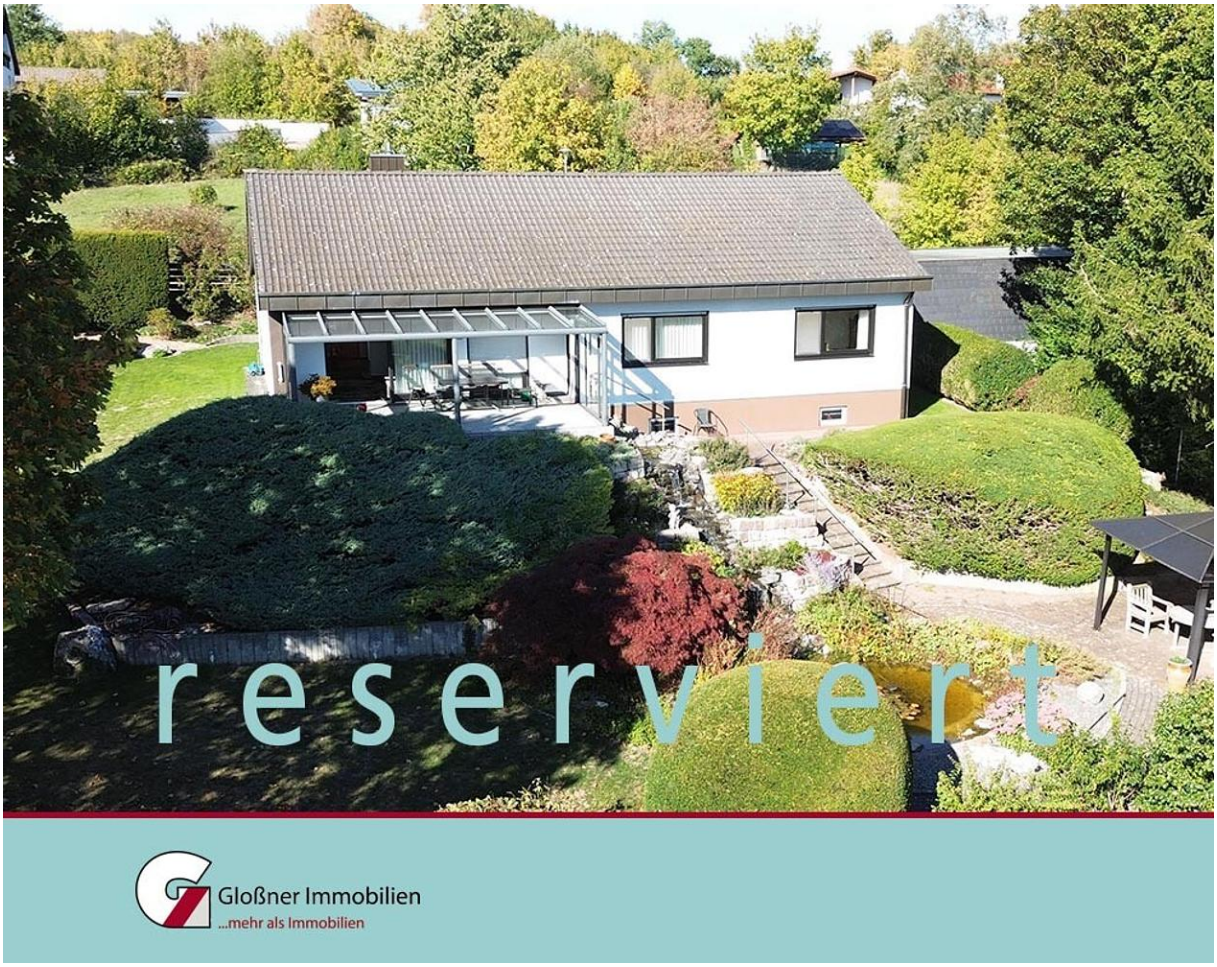
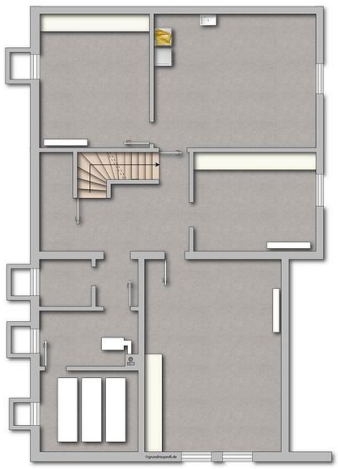
Dieses charmante Anwesen befindet sich im ruhigen, ländlich geprägten Ortsteil Günching, welcher der Stadt Velburg im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz angehört.

Günching besticht durch seine malerische Lage auf dem Juraplateau und bietet Ihnen eine Oase der Entspannung abseits des städtischen Trubels.

Die Region zeichnet sich durch einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert aus: Direkt vor der Haustür lädt die unberührte Natur des Oberpfälzer Juras zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren ein.

Gleichzeitig profitiert dieser Standort von einer hervorragenden Verkehrsanbindung:
Die Autobahn A3 ist über die nahegelegenen Anschlussstellen in wenigen Minuten erreichbar, perfekt für die Anbindung an die Großräume Nürnberg und Regensburg.

Für den täglichen Bedarf bieten das nahegelegene Velburg sowie die Kreisstadt Neumarkt eine lückenlose Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Gastronomie und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten.


reserviert
Gloßner Immobilien
...mehr als Immobilien

DIAMANTEN