



## 92355 Velburg

Ein-bis Zweifamilienhaus als perfektes Familien-Domizil!

Velburg - Am Finkenherd



**365.000 €**

Kaufpreis

**208 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**851 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	208 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	851 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Einliegerwohnung	✓

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Dezember 2026
Gruppennummer	11

### Preise & Kosten

Kaufpreis	365.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1970
Energieverbrauchskennwert	238,10

### Zustand

Baujahr	1970
---------	------



## Ausstattung

---

### Bad

---

- Wanne ✓
- Dusche ✓

### Küche

---

- Einbauküche ✓



## Beschreibung

Das Haus:

- Schönes, eingewachsenes Grundstück mit ca. 851 m<sup>2</sup> und Westausrichtung für sonnige Nachmittage und Abendstunden
- Großzügiges Zweifamilienhaus mit ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1971
- Zwei nahezu identische Wohneinheiten mit jeweils ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Vermieten unter einem Dach
- Solide und klassische Bauweise mit großzügigem Raumangebot
- Helle Wohnräume mit angenehmer Raumwirkung und großen Fensterflächen
- Erhöhte Terrasse im Erdgeschoss mit schönem Blick in den Garten
- Balkon im Obergeschoss mit Ausrichtung ins Grüne
- Großzügiger Garten mit viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern
- Gewächshaus und Gartenhaus bereits vorhanden
- Doppelgarage mit überdachtem Vorbereich
- Zusätzliche Nutz- und Lagermöglichkeiten durch Nebengebäude
- Frei ab Winter 2026

Renovierungen / Technik:

- Fenster im Erdgeschoss im Jahr 2016 erneuert
- Dach bereits mit Glaswolle gedämmt
- Öl-Zentralheizung vorhanden
- Gepflegter Gesamtzustand mit solider Basis für weitere Modernisierungen

Energetische Werte:

- B, Heizöl, 238,1 kWh, Klasse G, Bj. 1970/1989

Fazit: Wer ein großzügiges Wohnhaus mit viel Platz, schönem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit in ruhiger Wohnlage von Velburg. Ob als klassisches Familienhaus, Mehrgenerationenobjekt oder Wohnen und Vermieten unter einem Dach – dieses Anwesen bietet Raum für viele Lebenskonzepte und überzeugt mit Grundstück, Substanz und Potenzial gleichermaßen.

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

## Lage

- Ruhige und gewachsene Wohnlage in Velburg
- Angenehme Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern
- Velburg verbindet naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität
- Historische Altstadt mit Gastronomie, kleinen Geschäften und charmantem Ortsbild
- Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Apotheke, Kindergarten sowie Schulen direkt im Ort vorhanden
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten durch die umliegende Jura-Landschaft
- Zahlreiche Wander- und Radwege direkt vor der Haustüre
- Das beliebte Naturbad Altenveldorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet im Sommer einen hohen Freizeitwert
- Ebenfalls beliebt: die Tropfsteinhöhle Velburg, Burgruine Velburg sowie zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten im Oberpfälzer Jura
- Gute Verkehrsanbindung über die A3 Richtung Neumarkt, Nürnberg und Regensburg
- Ruhiges Wohnen mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Arbeitsstandorte



## 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















