



## 92355 Velburg / Deusmauer

### Für zwei Familien



**439.000 €**

Kaufpreis

**241 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**800 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



Gloßner Immobilien  
...mehr als Immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

Iris Schafhausen  
Tel.: 09181 - 1299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	241 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	800 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Stellplätze	3

#### Zustand

Baujahr	1977
---------	------

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	439.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1977
----------------	------

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Carport ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

+ Öl-Zentralheizung

+ Garage mit elektrischem Sektionaltor

+ Carport

+ Zwei Holzschuppen

Erdgeschoss:

+ Kunststofffenster 2-fach isolierverglast

+ Wintergarten in Holzständerbauweise

+ Fliesenböden, Laminat und Kork

+ Schwedenofen

+ Barrierefreies Duschbad

Obergeschoss:

+ Holzfenster 2-fach isolierverglast

+ Fliesenböden und Laminat



## Beschreibung

Gepflegt präsentiert sich dieses typische Zweifamilienhaus im Ortsteil Deusmauer der Stadt Velburg.

Zwei großzügig geschnittene Wohnungen mit jeweils über 100 Quadratmetern erstrecken sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss – mit jeweils vier Zimmern ideal für zwei Familien.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich als Einfamilienhaus erstellt. Das Obergeschoss wurde im Nachhinein aufgestockt und erweitert.

Die Räumlichkeiten sind vom Zuschnitt gut zu möblieren und punkten durch eine einladende Diele. Das Wohnzimmer ist geräumig und Richtung Süden ausgerichtet. Ein integrierter Holzofen, der in der Erdgeschoss-Wohnung angeschlossen ist, gibt der Gemütlichkeit einen wunderbaren Erholungsfaktor. Von Wohnen und Wohnküche ist ebenfalls der geschützte Wintergarten im Erdgeschoss sowie der Balkon im Obergeschoss begehbar. Die Wohnküche liegt separat und steht als Mittelpunkt für die Familie zur Verfügung.

Drei Schlafräume in ordentlicher Größe und top Tagesbelichtung schließen sich dem Grundriss an. Von den Sanitärausstattungen weicht das Obergeschoss vom Erdgeschoss lediglich so ab, dass das Erdgeschoss mit einem Duschbad und das Obergeschoss mit einem Wannenbad ausgestattet ist. In der oberen Etage gibt es gleichzeitig ein zweites WC.

Das Wohnhaus ist komplett unterkellert. Technik, Hobby und Vorrat bieten hier hervorragenden Platz. Durch die Hanglage im Einfahrtbereich ist hier eine Zweifachgarage mit direktem Zugang zum Untergeschoss integriert.

Das Grundstück ist sehr gepflegt angelegt. Ausreichend Nutzflächen gibt es für Gartengeräte & Co. in den beiden vorhandenen Schuppen mit kurzen Wegen.

Das flächige Grün kann individuell zum Spielen, Grillen und einer Auszeit des Alltags genutzt werden. Ein angrenzender Carport ergänzt das Grundstück.

## Lage

Deusmauer ist ein Ortsteil der Stadt Velburg im Oberpfälzer Landkreis Neumarkt. Die gesamte Gemeinde Velburg umfasst rund 5 200 Einwohner. Die Landschaft rund um die Stadt ist geprägt von zahlreichen Bergkuppen, die ihr den Namen „Kuppenalb“ eingebracht haben. Verschiedene Wanderwege, wie auch der überregionale Jurasteig, führen durch die reizvolle Juralandschaft. Einen besonderen Rundblick genießt man von der Burgruine auf dem Burgberg, der einer der höchsten in der Umgebung ist.

Der idyllisch gelegene Naturbadensee in Altenveldorf sowie ein Netz aus weit ausstrahlenden Radwegen bieten für Kinder und Erwachsene Abwechslung und Erholung. Golfbegeisterte, ob Anfänger oder Fortgeschrittene, finden beim Golf Club „Am Habsberg“ herrlich gelegene und mehrfach ausgezeichnete Golfplätze. Einen unvergesslichen Eindruck hinterlässt ein Besuch der König-Otto-Tropfsteinhöhle, eine der schönsten Schauhöhlen im bayerischen Jura.

Velburg zählt mit seiner Gesamtgemeinde rund 5.200 Einwohnern. Idyllisch gelegen in einer typisch ländlichen Gemeinde finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im Dorfladen Oberwiesenacker oder in der Stadt Velburg, die in rund 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen ist.



































