

# Exposé

## Einfamilienhaus in Velburg

### Exklusives Holzhaus Chalet EFH mit Garten in Velburg 1A Lage Neubau Gebiet



Objekt-Nr. OM-295920

### Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
Otto Gebhardt  
Mobil: 01590 6720296

92355 Velburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	550,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein

Wunderschönes und Traumhaftes Holzhaus Chalet EFH mit Garten und Carport in Velburg in 1A Lage.

Der Preis ist bedingt verhandelbar! Preis Vorschläge nehmen wir natürlich hierzu entgegen!

Privat Verkauf! Jegliche zusätzliche Makler Provision entfällt somit. Um auch einer Familie den Einzug, in dieses wirkliche Traum Haus zu ermöglichen, haben wir den VK Preis so weit wie möglich angepasst.

Mit Freisitz

In 1 A Bestlage

Ein absolutes Filetstück der Grundstücklage

Mit direktem unverbauten Blick auf das Velburger Hohlloch und den Burgberg

An der Ostseite kann nicht mehr gebaut werden

Vorteil Sie haben hier keinen direkten Nachbar mehr

Das Haus ist extra in L Form gebaut, Die Südseite somit vor Blicken geschützt

Komplett Barriere frei im Erdgeschoss

Wohnen auf nur einer Ebene

Am Grundstück kann nach Belieben noch eine Freiluft Küche mit Schwimmteich und Feuerstelle errichtet werden

Carport Dach ebenfalls noch ausbaubar zur weiteren Terasse mit Blick auf das Velburger Hohlloch.

Umzäunung kann wenn man will nach Bedarf gemacht werden.

Oder ein Einfahrt Tor bei der Carport Zufahrt

Die Aussensteckdosen gehören noch angeschlossen. Leitungen sind bis zum Sicherungskasten alle gelegt.

Alle wichtigen Leitungen zb. für Haus Tür Kamera Überwachung vorhanden

Ansonsten ist das Haus sofort bewohnbar und fertig gestellt

Kann auch sogar Teil Möbiliert übernommen werden

Massive Holz Voll Block Bauweise. Alle Vollblock Wände 20 cm.

Eine Exclusive Einzel Anfertigung. Das Haus gibt es nur einmal in ganz Deutschland.

Sonder Inventarien wie der handgefertigte Kamin Ofen im Hundertwasserstil

10 KW Heizleistung nebst automatischer Abbrandsteuerung

Hält das gesamte Haus warm

+++++

Höchste Energie Effizienz A+

Ein Holzhaus ist allerhöchste Lebens Wohn Qualität.

Ein massives Holz Block Haus ist der Ferarri unter den Holz Häusern,oder Holz Bauweise.

Hohe Qualität der Bauweise und Lage des Hauses ist etwas wo man ein Leben lang Freude empfindet.

Folgendes Inventar kann ebenfalls übernommen werden

#### INVENTAR LISTE

1 Stand Gefrierschrank

1 Thron Stuhl

6 Sitzstühle Barock

1 Schwerer Massiv Holz Ess Tisch mit zwei erweiterbaren Auszügen

1 Kleiner Holz Tisch Wohnzimmer

1 Wohnzimmer Sitzgarnitur

1 Side Board Holz

Ein TV 143 Cm Flachbildschirm mit Wand Aufhängung

! Garten Grill

1 Sitz Bank Gantitur mit Tisch Massiv Holz

1 Sonnenschirm mit LED Beleuchtung Anthrazit

1 Sonnenschirm Schwenkarm rot

4 Granini Sonnen Stühle

1 Garten Garnitur Stein

1 Wasser Schlauch

1 Dampfstrahler

2 Regale Holz für Wäsche und Utensillien

1 Vorratsregal Holz

1 Gefrier Truhe

1 Sitz Garnitur

2 Barock Sessel

1 Barock Tisch

2 Komposter

1 Regal

1 Weinflaschen Regal Fassform

2 Lichtschienen mit Strahler

1 Ventilator Flugzeug Propeller Form Holz(Bessere Luftzirkulation ,Kühlung im Sommer,Bessere Wärme Verteilung im Winter)

1 Rasenmäher

1 Waschmaschien Bosch

1 Trockner

1 Bad Stand Regal Holz

1 Waschbecken Unter Tisch

1 Badspiegel

Diverses Kupfer Geschirr

1 Komplettes Gäste Schlafzimmer Massiv Holz Blau

Kleiderschrank,Kommode,2 Nachtkästchen

## **Ausstattung**

Von Privat zu Verkaufen in ruhiger 1A Top Wohn Lage (Noch Provisionsfrei!)

Das Haus befindet sich im ruhigem Neubau Gebiet von Velburg

Leben ohne Öl Und Gas Bedarf!Absolut Unterhalt Kosten Günstig!

Massives Vollblock Holzhaus. Erbaut aus 70 Tonnen Norwegische Fichte mit Sichtdachstuhl

Ausgebauter 1. Stock ist derzeit als Büro genutzt. Zweit WC / Bad Anschlüsse bereits vorhanden.

Alle Fuß Böden Eiche Parkett

Offene Maß Einbau Wohnküche Typ "Ballerina" komplett alles

Miele Geräte ,neuester Standard bestückt mit( Dampfgerar ,Spülmaschine, Kaffee Maschine ,Backofen ,Mikrowelle, Vier Induktion Kochfelder mit integriertem Dunstabzug im Herd.

Großer Einbau Kühlschrank,Beleuchtete Vitrinen für Gläser und Geschirr

Kaminofen im Hundertwasser Stil (10 KW Heizleistung) mit handgefertigten und handgebrannten Kacheln(Der Kaminofen ist ein komplett handgefertigtes Einzelstück),Inclusive Abbrand Automatik.Der Kamin Ofen ist das Herzstück des Hauses.

Der Haus Umlauf ist durchgehend aus Tropenholz gefertigt.

Elektrische Dreieck Jalousien (Sonderanfertigung)

Sichtschutz aus Sibirische Fichte

Abgrenzungsmauer (Südseite) aus Türkischen Travertin Steinen

Carport Boden Bruchstein farblich abgestimmt und gefliest,Auf Beton Fundament gelegt.

Bad alles komplett barrierefrei mit Fußbodenheizung und Halte Griff bei WC

Stein Waschbecken,Dusch Kabine mit Dusch Sitzstuhl,Badewanne extra niedrig zum leichter einsteigen

Alle Türen haben 80 cm Türstock Breite (Rollstuhl/Rollator geeignet)

Teil Einrichtung kann ebenfalls übernommen werden.Gartenbank aus Massivholz,Schirme,Sitz Garnitur Wohnzimmer,Klein Inventarien,Stand Gefrierschrank

Zweiter Kühlschrank im Dachgeschoss.TV Gerät Wohnzimmer,TV Gerät Schlafzimmer

Gesamt Vier TV Anschlüsse sowie Internet (Glasfaser Kabel vorhanden)

Schnelles Internet

Zusatz Heizung Marmorplatten im Wohnzimmer und Bad

Im Bad Fußbodenheizung

Getönte Fenster mit Doppelverglasung

Das Haus ist kein Fertigbau sondern extra gefertigt und wurde von zwei Richtmeistern aufgebaut. Setzungsfrei mit Garantie.Vollblock massiv.

Die aussergewöhnliche hervorragende Lage sowie die besondere Bauweise ist besonders attraktiv als Kapital Anlage und auch Rendite Objekt.Natürlich auch zum selbst Bewohnen in besonders schöner unverbaubarer Natur Gegend.Bestens auch für Rentner geeignet. da Barrierefrei und bereits jetzt Einbauten fürs Alter vorhanden sind.Das Obere Geschoss kann bei Bedarf auch als Kinder Zimmer genutzt werden.Oder als Gäste Wohnraum. Ein zweites WC oder Dusche kann nachgerüstet werden.Die Anschlüsse hierfür sind bereits gelegt.Die Gaube ermöglicht hier durch die erweiterte Höhe des Dachstuhles eine Dusche und Wc,

Das Galerie zeigt auch eine Idee einer Freiluft Küche mit Schwimm Teich.Hierzu sind noch Platten und Travertin Steine vorhanden.

Für die Carport Terasse sind ebenfalls noch Glasscheiben, die für das Geländer verbaut werden können vorhanden.

Nebenkosten

Grundsteuer derzeit 49 Euro ab Jahr 2025 74 Euro

Strom 180 Euro

Müll 108 Euro (Vierteljährlich)

Heizkosten komplette Heiz Saison 8 bis 10 Ster Holz ca 850 Euro

Wasser 50 Euro Abschlag

Wer ein Haus sucht,mit aussergewöhnlichen Flair,mitten in Natur,Energiesparend und exklusiv, ist mit diesem wunderschönem Haus bestens versorgt.

Einfach zum Wohlfühlen!

Preis Angebote sind erwünscht.

Besichtigung nur nach persönlicher Vereinbarung

Bitte nicht einfach am Haus vorbei kommen ohne jegliche Absprache. Danke schön

Kein Not Verkauf!

Das Haus wurde im Dezember 2019 fertig gestellt und bezogen

Da es sich um Baumischgebiet handelt ist ein Kleingewerbe, Büro zum Beispiel möglich

Anfragen von Landratsämtern bezüglich Wohnraum Beschaffung /Unterbringung ebenfalls erwünscht! Das Haus kann auch für alle möglichen Soziale Zwecke genutzt werden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

**Lage**

Stadt Velburg

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe

Erholung Gebiet vor der Türe

Radwege, Ski Hügel mit Lift

Apotheke

Grundschule

Kindergarten

Metzgerei

Bäckerei

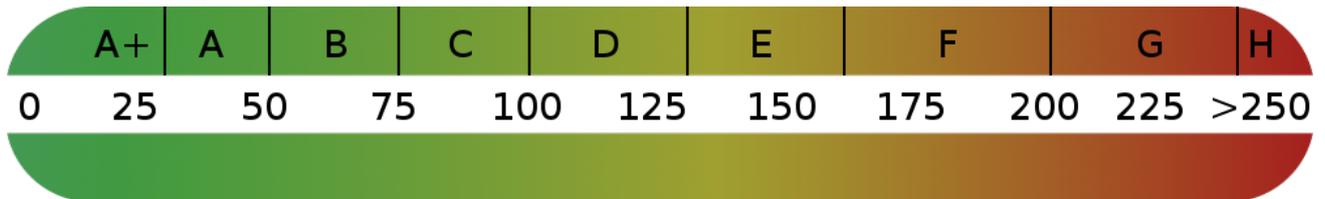
Banken Raiffeisenbank & Sparkasse

**Infrastruktur:**

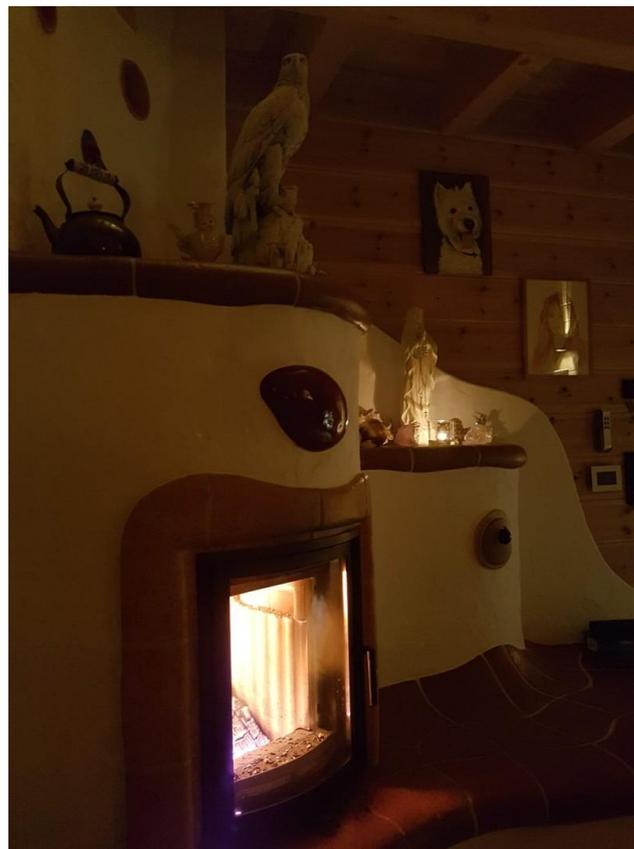
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,04 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Kamin Ofen Hundertwasser Stil

# Exposé - Galerie



Bestes Zimmermanns Handwerk

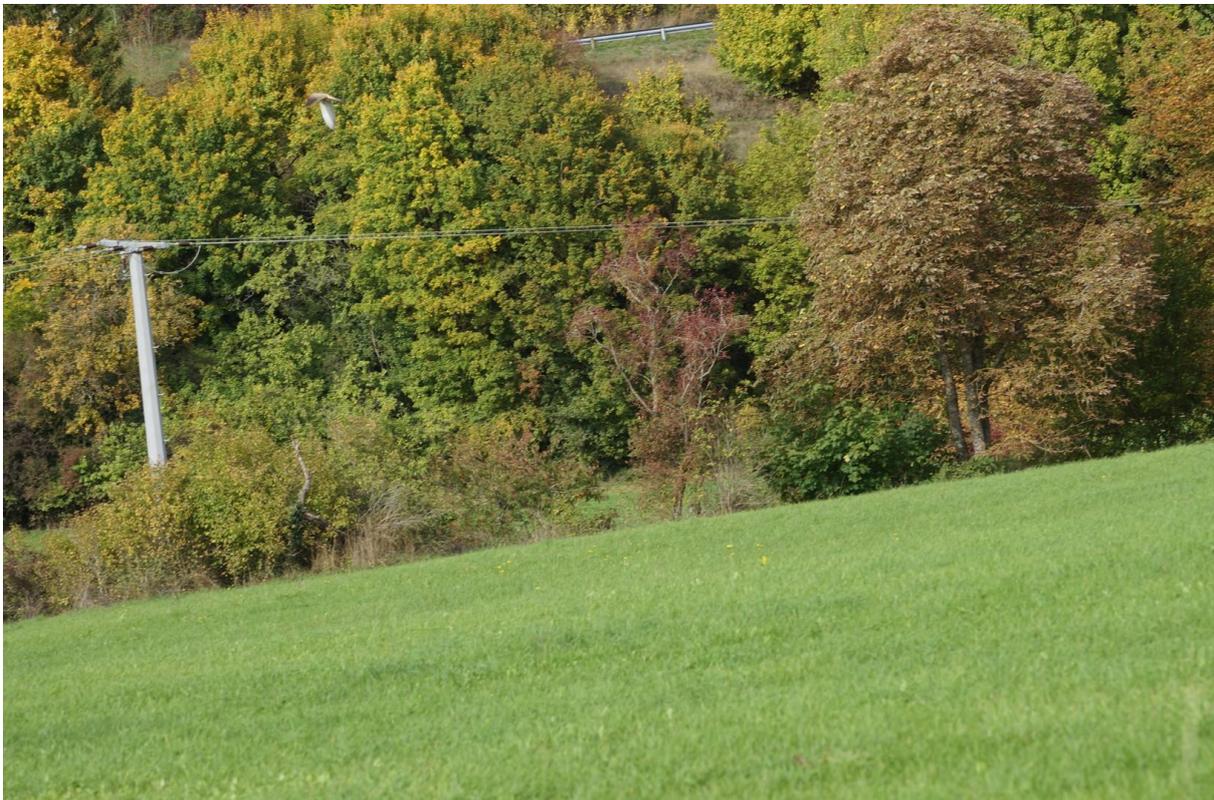


Direkter Blick vom Bad

# Exposé - Galerie

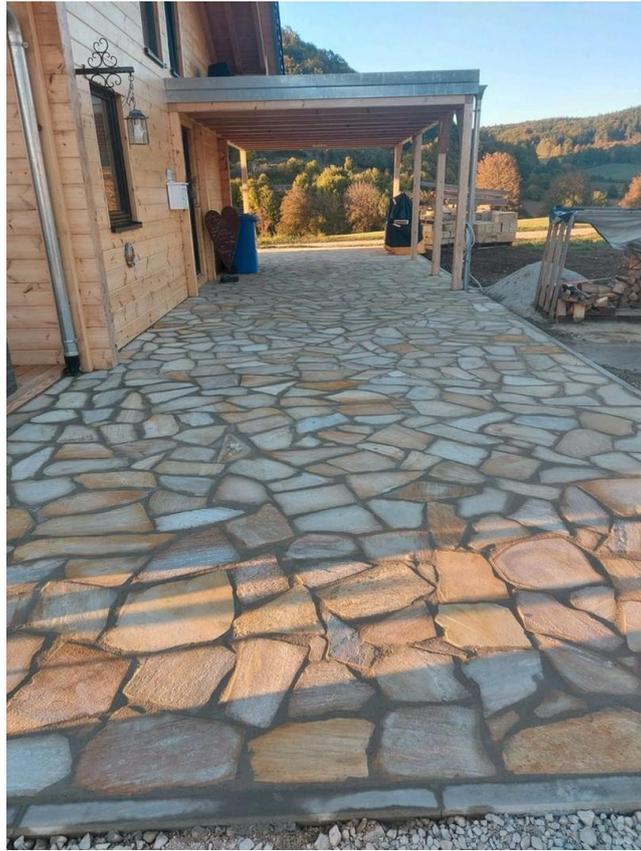


Südseite im Winter

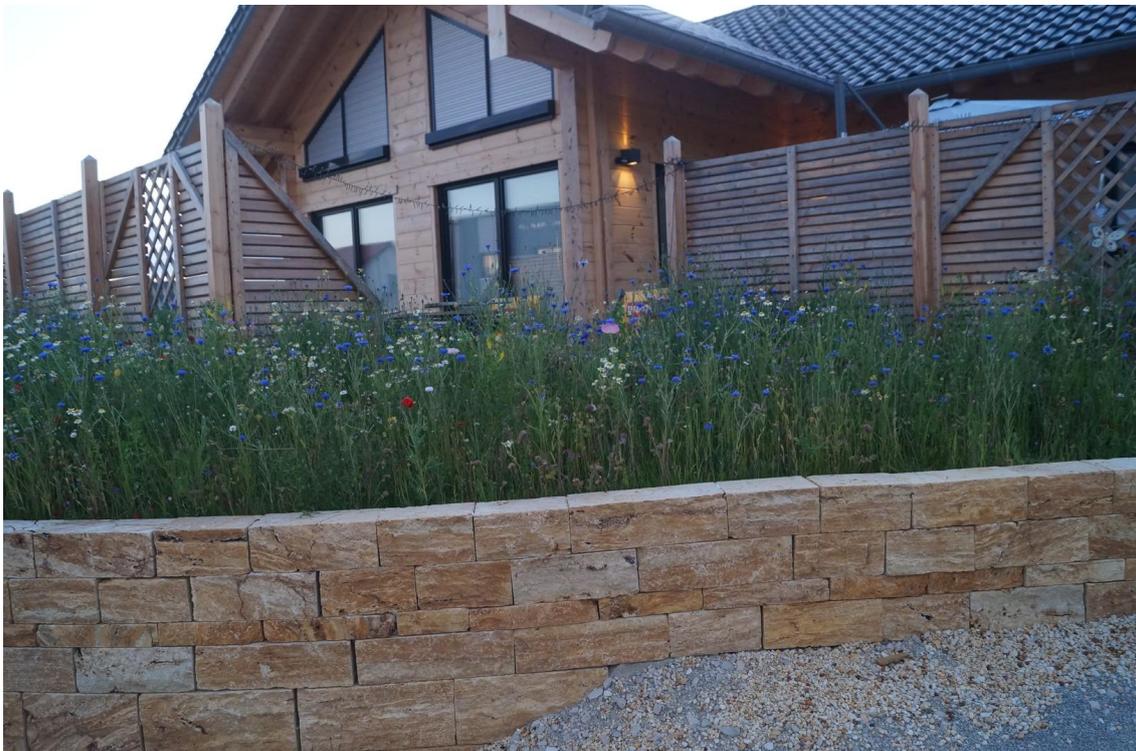


Blick ins Grüne

# Exposé - Galerie



Carport m. Beton Fundament



Mauer aus Travertin Blöcken

# Exposé - Galerie



Blick auf die Nordseite



Blick in den West Dachstuhl



Blick in den Dachstuhl Süd

# Exposé - Galerie



Offener Wohn Küchen Bereich



Dusche Barrierefrei

# Exposé - Galerie



Steinwaschbecken



Liebevolle Details

# Exposé - Galerie



Tropen Holz Umlauf Nord Seite



Blick auf Westseite

# Exposé - Galerie



Sicherheit Haustüre



Terrasse Südseite

# Exposé - Galerie



Grillplatz gemauert



Nordseite mit Gaube

# Exposé - Galerie



Ostseite Nacht



Südseite Front Nacht

# Exposé - Galerie



West Süd Blick Nacht



Südseite Nacht

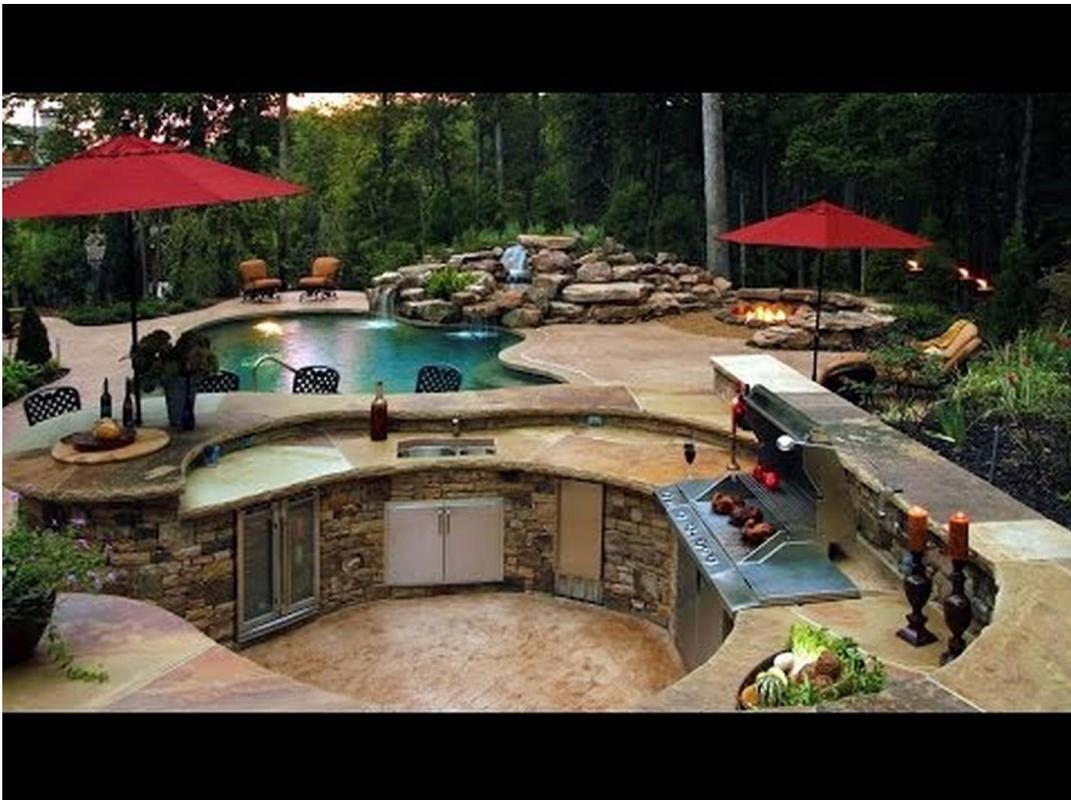


Terrasse Nacht

# Exposé - Galerie



Sicht Dachstuhl Wohn Bereich



Idee Gestaltung Freiluft Küche

# Exposé - Galerie



Blick in das Erdgeschoss



Terrassen Schiebe Türe

# Exposé - Galerie



Blick auf das Hohlloch

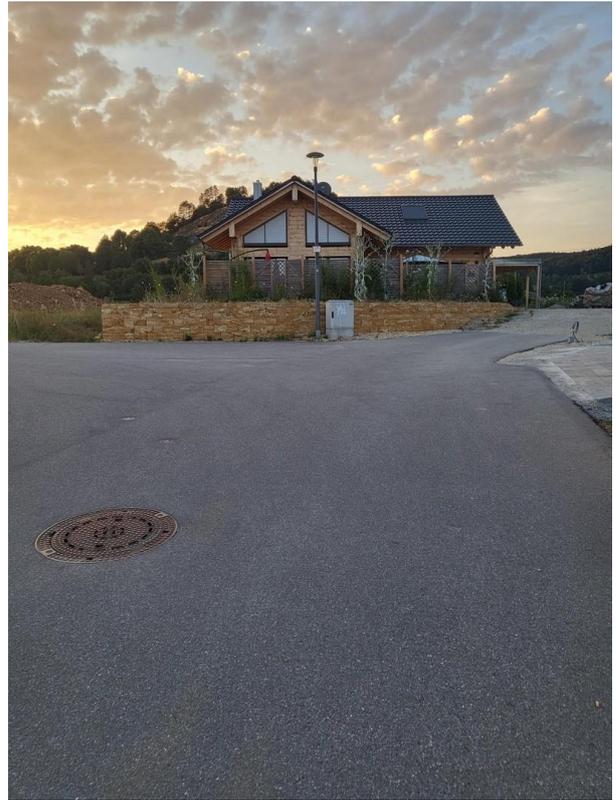


Blick auf den Burg Berg

# Exposé - Galerie



Abend Stimmung

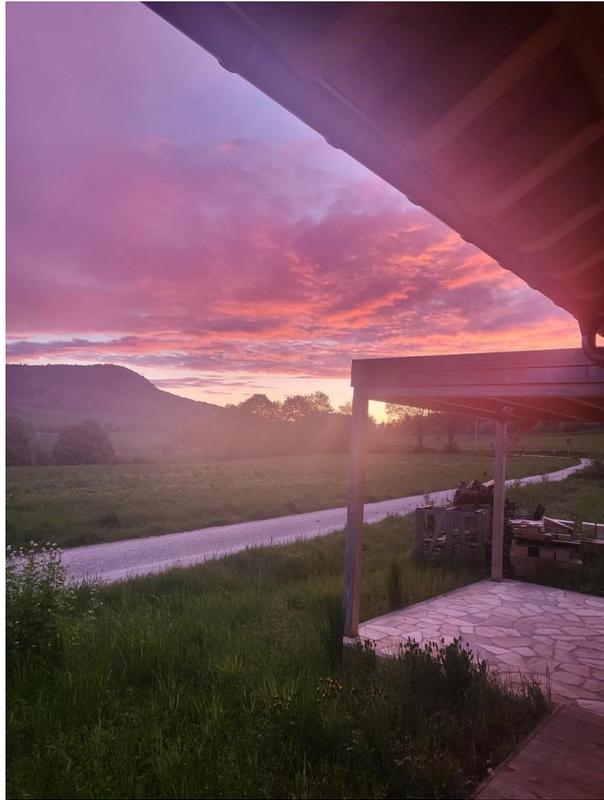


Blick von der Anlieger Strasse



Sommer Idylle

# Exposé - Galerie



Morgen Rot

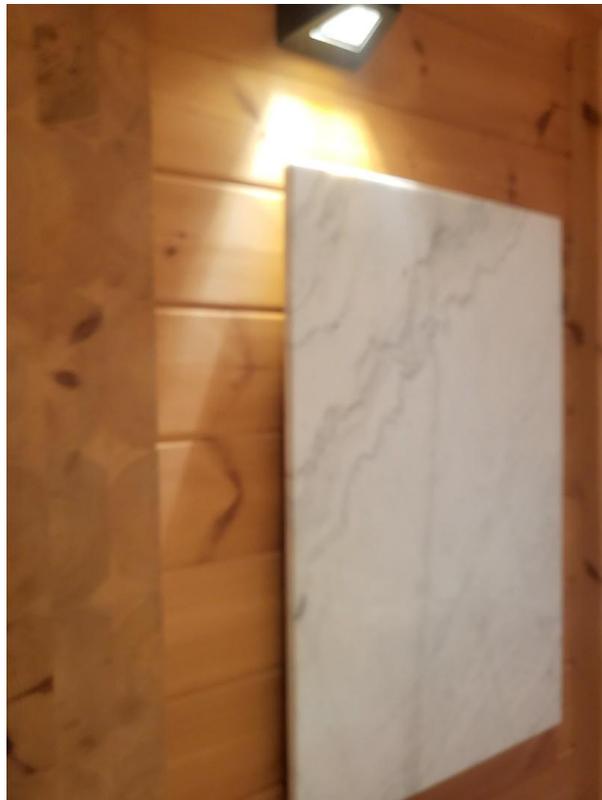


Blick vom Feld

# Exposé - Galerie



Das Heizkraft Werk



Marmor Unterstützung Heizung

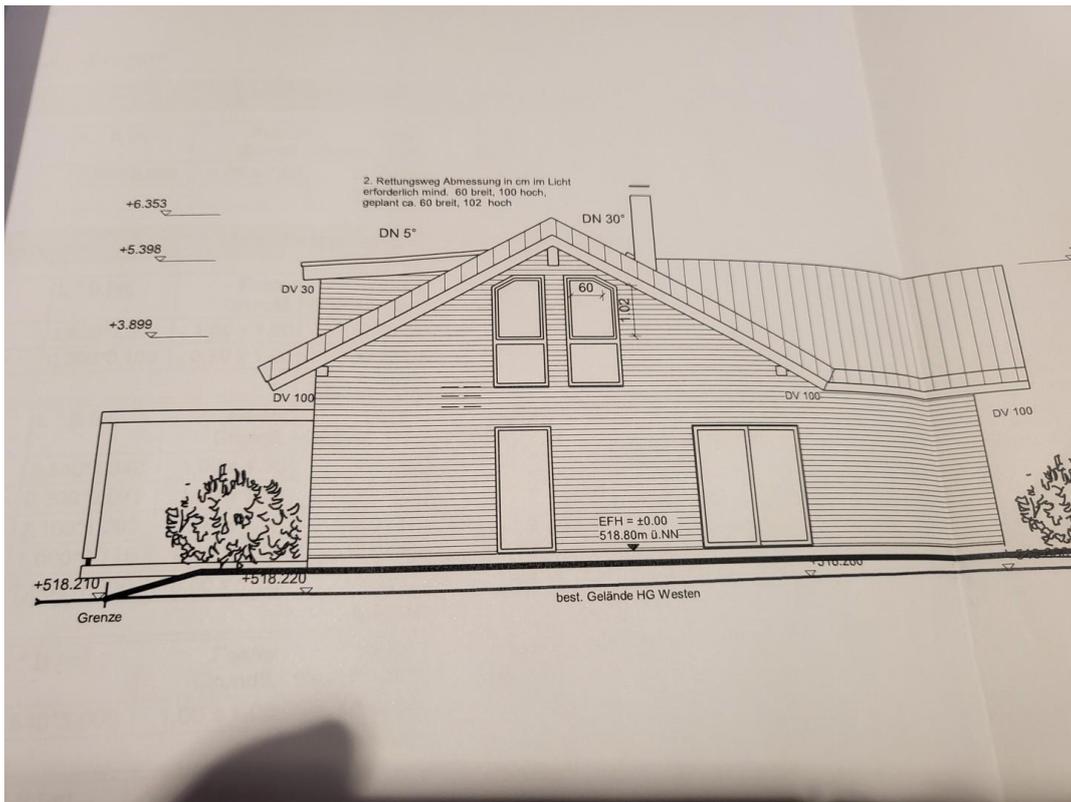
# Exposé - Galerie



20 cm Vollblock Wände



# Exposé - Grundrisse

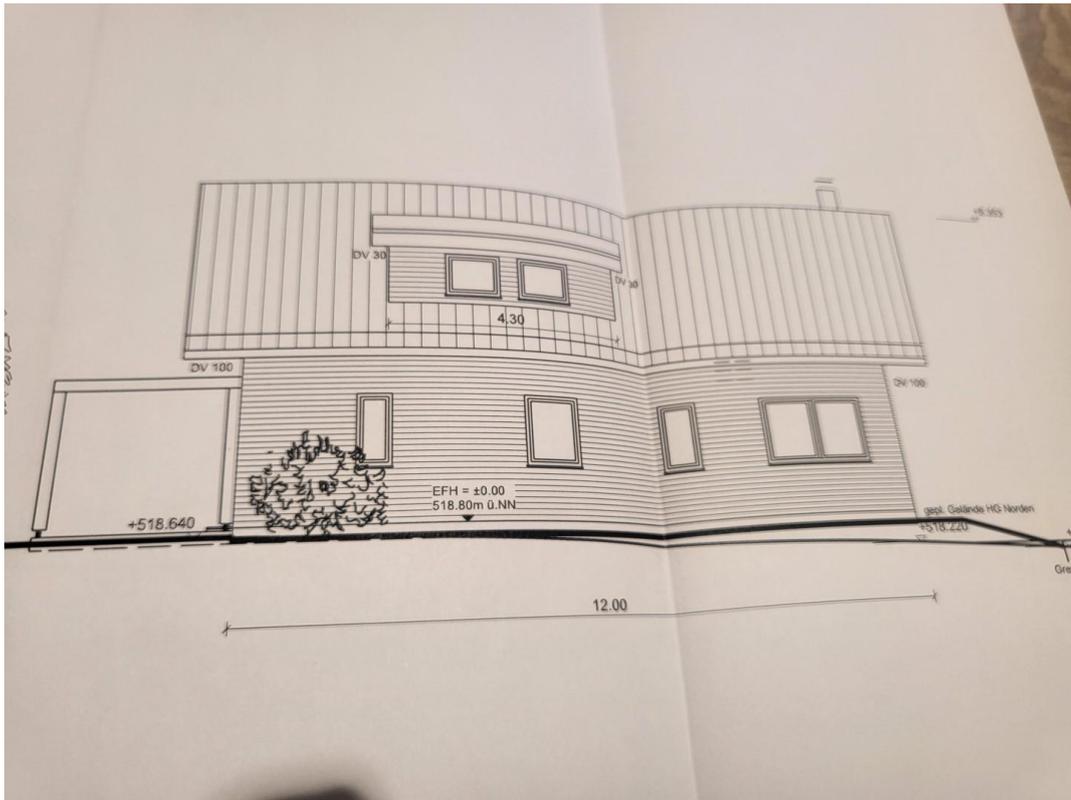


Grundriss Ost

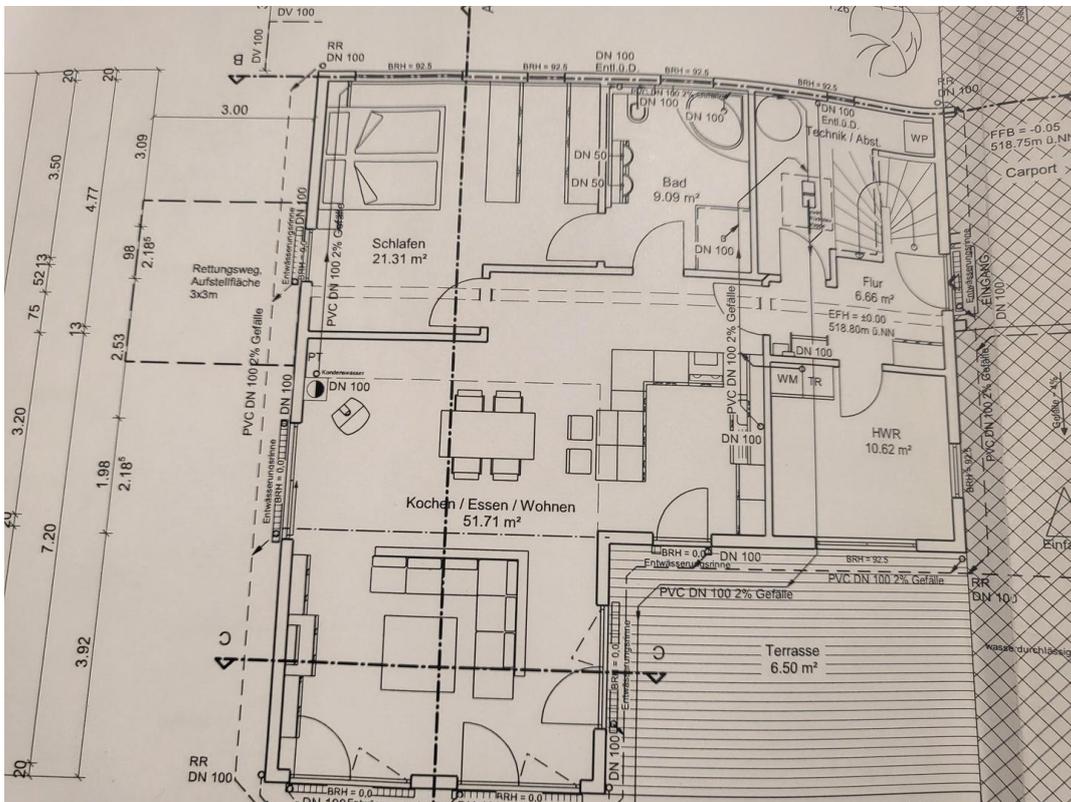


Grundriss Süd / Ost

# Exposé - Grundrisse



Grund Riss Nord



Erd Geschoss Wohnbereich