



## 91235 Velden

# Renovierungsbedürftige Ärztevilla mit Praxisanbau in ruhiger Lage!



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

**298.000 €**

Kaufpreis

**235,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**730 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Fabio Altomari  
Tel.: 0911 / 23 55 69 - 16  
[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	235,8 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	248,61 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	730 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Terrassen	1
Einliegerwohnung	✓

### Zustand

Baujahr	1930
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Aussen-Courtage	4,76% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	20.09.2033
Baujahr (Haus)	1930
Wertklasse	H
Endenergiebedarf	269.30
Primär-Energieträger	OEL
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

---

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Bei dem Haus handelt es sich um eine renovierungsbedürftige Ärztevilla, mit schönem Walmdach aus dem Jahr 1930 und Praxisanbau von 1970 mit Blick über Velden. Das Haus wurde ursprünglich von einem Arzt 1930 erbaut und diente als Wohnsitz. 1970 fanden Umbaumaßnahmen statt wie auch die Erweiterung um den Praxisanbau mit Flachdach.

Seit ca. 2005 sind die Praxisräume weitestgehend ungenutzt. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 730,00 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert liegt hier bei 105,- /m<sup>2</sup> (Stand 01.01.2022).

Das Dach wurde laut Angabe in den 1970er Jahren zuletzt neu gedeckt. Das Badezimmer im Obergeschoss ist ca. 2013 neu gemacht worden.

Die Fenster sind doppeltverglaste Holzfenster und ca. 50 Jahre alt. Die Ölzentralheizung ist aus dem Jahr 2005 und funktionsfähig. Zusätzlich gibt es im Außenbereich einen Außenkamin. Im Haus sind unterschiedliche Bodenbeläge wie z.B. Teppich, Parkett und Fliesen vorhanden.

Das Objekt eignet sich ideal für einen Arzt, der die Praxisräume nutzen möchte und das Wohnhaus mit der Familie als Eigenheim nutzt.

Die nutzbare Praxisfläche sind ca. 81,00 m<sup>2</sup>, welche sich auf zwei Sprechzimmer, ein Labor, einen Warteraum, ein Gäste-WC und den Flur aufteilt. Alternativ sind die Praxisräumlichkeiten auch als Büroräume für einen Unternehmer sehr gut nutzbar, da sich hier mehrere Arbeitsplätze für Mitarbeiter umsetzen lassen.

Das Wohnhaus und der Praxisanbau sind räumlich miteinander verbunden und können gemeinsam sowie auch getrennt genutzt werden.

Die Ärztevilla ist von der Raumgestaltung sehr vielfältig. Der Hauszugang ist nach Westen hin ausgerichtet und bietet einen schönen Blick über Velden.

Alle Räume sind vom Flur aus begehbar. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein Esszimmer, ein Gäste-WC, ein Tageslichtbad und ein repräsentatives Wohnzimmer (ca. 40,00 m<sup>2</sup>) mit fast vollverglaster Fensterfront und Weitblick.

Vom Wohnzimmer aus kommt man auf die Terrasse und in den schön angelegten Garten. Die Terrasse ist teilweise überdacht.

Im hinteren Bereich befindet sich auch der "Partykeller". Hier hat man die Möglichkeit, eine Küche innen mit einer Grillmöglichkeit im Außenbereich zu kombinieren und diese Räumlichkeit für Geburtstagsfeiern oder andere festliche Anlässe zu nutzen. Der "Partyraum" ist zusätzlich durch einen separaten Eingang zugänglich. Das ist besonders bequem z.B. für Catering oder ähnliches, da dadurch nicht der Haupteingang genutzt werden muss.

Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier finden Sie ein Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer, ein weiteres Tageslichtbad, das ca. 2013 erneuert wurde, ein großzügiges ca. 25,00 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer sowie ein weiterer Raum, der als Kinderzimmer genutzt werden kann.

Insgesamt hat das Wohnhaus 6 Zimmer und ca. 235,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Einliegerwohnung und Partyraum).

Die Nutzfläche im Dachboden beträgt ca. 57,80 m<sup>2</sup>. Das Walmdach verleiht dem Haus einen historischen Charakter mit einer gewissen Langlebigkeit.

Der Dachboden muss gedämmt werden und kann als zusätzlicher Stauraum oder, wenn entsprechend ausgebaut, auch als Wohnfläche genutzt werden.



Zusätzlich gibt es eine Einliegerwohnung, die für eine Pflegekraft bzw. für ein Au Pair oder eine Zugefrau bestens geeignet ist, da sich hier bereits ein eigenes Badezimmer befindet und der Wohn- und Schlafräum noch um eine Pantry-Küche ergänzt werden kann. Ein separater Eingang ist hier vorhanden.

Die Ärztevilla ist voll unterkellert. Die Praxisräume sind nicht unterkellert. Zu dem Anwesen gehören eine Garage und zwei Außenstellplätze.

Gerne können Sie die Immobilie vorab virtuell besichtigen. Bitte folgen Sie diesem Link:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2965993>

Haben Sie weiteres Interesse? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.

## Lage

Die romantische kleine Stadt an der Pegnitz ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und liegt in der waldreichen Mittelgebirgslandschaft des Naturparks Fränkische Schweiz – Velden-steiner Forst.

Eingebettet im idyllischen Teil des oberen Pegnitztales, bietet Velden ein gesundes Klima und eine reine Luft. Der Ort wurde für seinen malerischen Stadtkern wiederholt mit ersten Preisen des Landkreises Nürnberger Land ausgezeichnet.

Für Geselligkeit und Abwechslung sorgen das Gästeprogramm des Verkehrsvereins, das Veldener Hallenbad und die umliegenden Freibäder.

Die Gastronomie lädt mit heimischen Schmankerln zur Einkehr ein.

Velden liegt im Herzen des Frankenjura, einem Kletterparadies für Kletterer aus aller Welt. Die Pegnitz ist sowohl bei Fischern als auch bei Kanufahrern sehr beliebt. Über 100 Kilometer gut markierte Wanderwege führen zu den umliegenden Burgen und Höhlen.



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg



**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten



**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten



**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

## So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE UND KOSTENLOS WERT ERMITTELN.**



















































































































