



92355 Velburg

Günstiges Familienglück! Reiheneckhaus mit neuer Heizung in Velburg



265.000 €

Kaufpreis

133 m²

Wohnfläche

351 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH

Robert Alber

Tel.: 00499181465173

anfrage@lautenschlager-immo.de



Lautenschlager Immobilien

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133 m ²
Grundstücksfläche	351 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Oktober 2026
Ab-Datum	01.10.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	265.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	06.09.2033
Baujahr (Haus)	1988
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	194.30



Zustand

Baujahr	1988
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Öl ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Vollwärmeschutz
- Holzisolierglasfenster mit Kunststoffrollläden
- Neue Ölzentralheizung (BJ 2024)
- 2 Kunststoffbatterietanks (je 2.000 Liter Fassungsvermögen)
- Vinyl- und PVC-Bodenbeläge
- Sanitärräume raumhoch gefliest
- Wände und Decken verputzt und getüncht



Beschreibung

Reiheneckhaus zur Eigennutzung

- Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert
- 4,5 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC und Terrasse
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Einbauküche wird mit verkauft und ist im Kaufpreis enthalten
- Waschraum und großer Hobbyraum im Keller
- Garage plus zwei separate Kfz-Stellplätze
- Garten- bzw. Grünfläche

Grundstücksgröße insgesamt ca. 352 m², darin enthalten:

- Hausgrundstück mit 271 m²
- Kfz-Stellplatzfläche mit 18 m²
- Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Erholungsflächen mit insgesamt ca. 62 m²

Lage

Stadt Velburg (PLZ 92355), Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

- zentral zwischen Regensburg und Nürnberg, an der Autobahn A3 gelegen
 - ideale Anbindung zur Bundesstraße (B8)
 - ca. 5.000 Einwohner mit historischer Altstadt
 - Neubaugebiet am südöstlichen Stadtrand
 - hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte)
 - Ärzte(haus), Apotheke, Banken, Gastronomie, Kindergarten, Schule, Tankstelle
 - Freizeitaktivitäten (Wanderwege, Tropfsteinhöhle, Hochseilgarten, Naturbad)
 - Entfernungen ca. 20 km nach Neumarkt i.d.OPf., 55 km Nürnberg, 57 km Regensburg
- Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.velburg.de.











