



92355 Velburg

ERSTBEZUG!

Energetisch - ökologisch - topmodern

NEUBAU-Doppelhaushälfte mit Doppelcarport in Velburg



1.590 €

Kaltmiete

187,98 m²

Wohnfläche

379,16 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH

Christian Lautenschlager

Tel.: 09181465173

anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	187,98 m ²
Grundstücksfläche	379,16 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.590 €
Warmmiete	1.720 €
Nebenkosten	130 €
Heizkosten enthalten	×
Betriebskosten netto	130 €
Gesamtbelastung brutto	1.720 €
Kaution	4.000 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	08.10.2033
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	12.40
Primär-Energieträger	LUFTWP

Allgemeine Infos

verfügbar ab	April 2024
Ab-Datum	15.04.2024

Zustand

Baujahr	2023
Verkaufstatus	RESERVIERT
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Elektro ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- hochwertige moderne Vinyl- (Eiche-Optik) und Fliesenböden (Jura)
- geschmackvolle zeitgemäße Keramikfliesen in den Sanitärbereichen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Badezimmer (Flachduschanne, Badewanne, Toilette, Waschbecken)
- Untergeschoss Duschbad/WC
- energiesparende LED-Einbaudeckenstrahler in den Sichtholzdecken und im Sichtdachstuhl
- Kunststoffisoliertglasfenster (3-fach Verglasung)
- elektrische Raffstores (Erdgeschoss)
- hochwertige elektrische Alurollladen (Untergeschoss, Dachgeschoss), sowie Dachflächen
- modernste Heiztechnik: Wärmepumpe
- Satellitenfernsehen, Telefon-/Internet-/Fernsehanschluss über Glasfaserleitung
- LAN-Verkabelung (Netzwerk), Rauchwarnmelder, diverse Lampen mit Bewegungsmelder
- Anschluss-/Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-/Trockneranschluss
- Gartenwasseraußenleitung (frostsicher)
- Terrasse mit Verbundplatten, Balkon Holzbelag und Milchglasgeländer

Hinweis: Küchenplanung ist vorhanden.



Beschreibung

Viel Platz im Familienidyll:

- hochwertiges Neubaudoppelhaus - Erstbezug
- Energiesparhaus mit Luftwärmepumpe als Effizienzhaus 40
- optimales Wohnraumklima durch moderne Holzbauweise
- rein ökologische Bauweise mit Holzfaserdämmung
- Sichtdachstuhl und Massivholzsichtdecken
- 6 Zimmer, 2 Bäder, Terrasse und Balkon, Gartenanteil
- zwei Doppelcarport-Stellplätze und Geräteraum (Gartengeräte, Fahrräder, Reifen etc.)

Hinweis: Bei den hier in der Anzeige abgebildeten Innenfotoaufnahmen handelt es sich um die baugleiche Nachbarhaushälfte.

Monatliche Nebenkostenvorauszahlung 130 €:

- Wasser/Abwasser, Versicherungen, Abfallentsorgungskosten
- städtische Gebühren: Grundsteuer/Straßenreinigung etc.

Lage

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

- zentral zw. Regensburg und Nürnberg, an der A3 gelegen, ideale Anbindung zur B8
- ca. 5.000 Einwohner, mit historischer Altstadt, Neubaugebiet am südöstlichen Stadtrand
- hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte etc.)
- Ärzte(-haus), Apotheke, Banken, Gastronomie, Kindergarten, Schule, Tankstelle
- Freizeitaktivitäten (Wanderwege, Tropfsteinhöhle, Hochseilgarten, Naturbad)
- Entfernungen ca. 25 km Neumarkt i.d.OPf., 55 km Nürnberg, 57 km Regensburg

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.velburg.de.





































