



92355 Velburg

Günstiges Familienglück! Reiheneckhaus mit neuer Heizung in Velburg



260.000 €

Kaufpreis

133 m²

Wohnfläche

488 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH
Robert Alber
Tel.: 00499181465173
anfrage@lautenschlager-immo.de

 **Lautenschlager Immobilien**

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133 m²
Grundstücksfläche	488 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	260.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.05.2030
Baujahr (Haus)	1988
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	218.60



Zustand

Baujahr	1988
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Vollwärmeschutz
- Holzisolierglasfenster mit Kunststoffrollläden
- neue energieeffiziente Buderus Ölzentralheizung (Bj. 2024) durch Hybrid-Technik auch kombinierbar mit erneuerbaren Energien (Wärmepumpe mit PV-Anlage) möglich
- 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 zusätzlichen Kfz-Stellplatz
- Garten- bzw. Grünfläche

Grundstücksgröße insgesamt ca. 488 m², darin enthalten:

- Hausgrundstück mit 366 m²
- Einzelgarage mit Vorplatz 41 m²
- Kfz-Stellplatzfläche mit 19 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.

















