



## 92355 Velburg

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in ruhiger Wohnlage!

92355 Velburg



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**995 €**

Kaltmiete

**144 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**282 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner Immobilien GmbH**

Kirsch & Haubner Immobilien GmbH  
Tel.: 09181/82 65  
[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	282 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2008
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2008
Zustand	teil- /

### Preise & Kosten

Kaltmiete	995 €
Warmmiete	1.345 €
Nebenkosten	350 €
Heizkosten enthalten	✓
Kaution	2.200 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
Gruppennummer	6



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

Das Haus:

- Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger, familienfreundlicher Lage
- Nachhaltiges Holzhaus (Baujahr 2008) – natürliche Bauweise für ein gesundes Wohnklima
- Wohnfläche ca. 144 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage (ca. 60 m<sup>2</sup>) zzgl. 65,- EUR/Monat
- Klassische, zeitlose Architektur
- Gut geschnittene Räume mit viel Tageslicht
- Angenehmes Wohnumfeld
- Gepflegt und bezugsfertig
- Frisch gestrichen
- Neue Fenster und neue Haustüre sorgen für ein modernes Erscheinungsbild
- Energieeffiziente Wärmeversorgung über ein zentrales Heizkraftwerk (Fernwärme)
- Neuwertige & zeitlose Einbauküche vorhanden – (Austausch Herd und Spülmaschine 2022) zzgl. 40,- EUR/Monat
- Grundstücksfläche: ca. 282 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich & Diele
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Küche mit Einbauküche
- Gäste-WC mit Dusche

Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Zwei weitere Zimmer (Kinderzimmer / Büro / Gästezimmer)
- Badezimmer
- Studio - Vielseitig nutzbar, z. B. als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzlicher Schlafbereich
- 4 Zimmer + Studio
- Durchdachte und familienfreundliche Grundrissgestaltung

## Lage

- Ruhige und gepflegte Wohnlage in Velburg
- 92355 Velburg
- Angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld
- Natur und Grünflächen in direkter Nähe
- Gute Infrastruktur im Ort mit kurzen Wegen
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gut erreichbar
- Kindergarten und Schule im näheren Umfeld
- Gute Anbindung in Richtung Neumarkt i.d.Opf. und Nürnberg
- Auch für Pendler gut geeignet
- Hoher Freizeit- und Erholungswert durch die ländlich geprägte Umgebung

## Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr



Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.





**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN























