



## 92355 Velburg

Ihr neues Zuhause!

Doppelhaushälfte mit Garage in Velburg



**250.000 €**

Kaufpreis

**133 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**479 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Robert Alber

Tel.: 00499181465173

[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 133 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 479 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 4,5                |
| Schlafzimmer      | 3                  |
| Badezimmer        | 2                  |
| separate WCs      | 1                  |
| Terrassen         | 1                  |
| Stellplätze       | 3                  |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1989  |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 250.000 €    |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                |             |
|----------------|-------------|
| Baujahr (Haus) | 1989        |
| Gebäudeart     | Wohngebäude |

### Allgemeine Infos

|          |            |
|----------|------------|
| Ab-Datum | 01.10.2026 |
|----------|------------|



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- massive Bauweise mit Vollwärmeschutz
- Holzisoliertglasfenster mit Kunststoffrollläden
- Ölzentralheizung (Marke Wolf)
- 2 Kunststoffbatterietanks (je 2.000 Liter Fassungsvermögen)
- neuwertige Vinylböden im Wohn- und Schlafbereich
- Fliesen-Bodenbeläge in den Bädern
- Sanitärräume raumhoch gefliest
- Wände und Decken verputzt und getüncht



## Beschreibung

---

Ihr neues Zuhause: Doppelhaushälfte in Velburg

- 4,5 Zimmer, 2 Bäder, 1 Gäste-WC und 1 Terrasse

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC
- separate Küche
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Süd-Terrasse

Obergeschoss:

- 2 Kinderzimmer und Badezimmer

Dachgeschoss:

- Elternschlafzimmer mit Ankleide und eigenem Duschbad

Untergeschoss:

- voll unterkellert mit Waschkraum, Heizraum und großer Hobbyraum
- Garage plus 2 Stellplätze

Grundstücksgröße insgesamt ca. 479 m<sup>2</sup>, darin enthalten:

- Hausgrundstück mit ca. 332 m<sup>2</sup>
- gemeinschaftlicher Zugang anteilig ca. 34m<sup>2</sup>
- Garage mit Vorplatz ca. 33 m<sup>2</sup>
- zusätzlicher Stellplatz ca. 18 m<sup>2</sup>
- Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Erholungsflächen mit insgesamt ca. 62 m<sup>2</sup>

## 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 nach Nürnberg
- 57 km nach Regensburg

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.velburg.de](http://www.velburg.de).





















