



## 92355 Velburg

# Modernes Zuhause für die Familie! Großzügige NEUBAU-Doppelhaushälfte mit Garage in Velburg



**429.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**208 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Christian Lautenschlager

Tel.: 09181465173

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	208 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	01.01.2024

### Preise & Kosten

Kaufpreis	429.000 €
Aussen-Courtage	Keine

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.11.2033
Wertklasse	B
Baujahr (Haus)	2023
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	72.20
Primär-Energieträger	FERN



## Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Befuerung

Holz ✓

### unterkellert

unterkellert nein

## Beschreibung zur Ausstattung

- Erdgeschoss mit Keramikfliesen, Schlafräume mit Vinylboden
- überall Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Treppenanlage von Erd- zum Dachgeschoss in Stahlkonstruktion
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolier-Verglasung
- im Erdgeschoss Kunststoffrollläden, Wohnbereich elektrische Raffstore
- Bad mit Badewanne und begehbare Dusche, sowie Anschluss Waschmaschine
- Heiz-/Warmwasserversorgung über Fernwärmeanschluss (Hackschnitzelheizkraftwerk)
- Satellitenfernsehen, Telekommunikationsanschluss
- Wasch-/Technikraum
- frostsichere Gartenwasserleitung



## Beschreibung

---

NEUBAU = Effizient + Großzügig + Modern!

Neue Doppelhaushälfte bzw. Kettenhaus:

- Erstbezug, Baubeginn 2023, Fertigstellung Frühjahr 2024
- energiesparende und effiziente KfW 55 Bauweise, bewährter Massivbau mit Ziegelmauerwerk
- durchdachter Grundriss, modern und stilvoll ausgestattet
- insgesamt 5 Zimmer auf 3 Ebenen, Wohnfläche mit ca. 160 m<sup>2</sup>
- heller Koch-, Ess- und Wohnbereich, lichtdurchflutet durch große Fensterflächen, sonnige Südausrichtung
- komplett schlüsselfertig (inklusive Außenanlagen), Fertiggarage (Einzelgarage, ca. 3 x 6 Meter)

## Lage

---

Stadt Velburg (PLZ 92355)

- verkehrsberuhigte Lage in reinem Wohngebiet (Öko-Siedlung) von Velburg
- parallel zur Marktstraße, kurze Wege
- Ärzte(haus), Apotheke, Banken, Behörde, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie
- Kindergarten, Grund-/Hauptschule vorhanden
- Freizeitaktivitäten (Wanderwege, Naturbad und andere Sportarten) möglich
- Autobahnanschluss (A3 Nürnberg-Regensburg), ca. 2 km zur Autobahnzufahrt
- ca. 20 km nach Neumarkt i. d. OPf., 55 km Nürnberg, ca. 57 km Regensburg

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























