



## 92355 Velburg

Schön, hier zu wohnen!

Top moderne 3,5-Zimmer-Wohnung in Velburg



**1.100 €**

Kaltmiete

**125 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Robert Alber

Tel.: 09181 465173

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.02.2034
Baujahr (Haus)	1984
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	161.60
Primär-Energieträger	OEL

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.100 €
Warmmiete	1.350 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	250 €
Gesamtbelastung brutto	1.350 €
Kaution	3.000 €

### Allgemeine Infos

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



## Zustand

Baujahr	1984
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- komplette Wohnung 2012 kernsaniert
- durch große Gauben kaum Schrägen in der Wohnung
- hochwertige Fliesen- und Vinylböden
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung und Rollläden
- Badezimmer mit Eckwanne, bodentiefer Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- teilweise möbliert (auf Wunsch)

### Inventar:

- Badezimmermöbel
- Einbauküche
- Schränke im Abstellraum
- ggf. Wohnzimmermöbelierung



## Beschreibung

---

Top moderne 3,5-Zimmer-Wohnung:

- Wohnung im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses
- moderne Einbauküche inklusive mit separater Speisekammer
- heller Wohnbereich mit traumhafter Dachterrasse
- Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro und Tageslichtbad
- Abstellraum, Spitzboden und halbe Garage als Lagerfläche vorhanden
- Bezug sofort möglich

## 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](http://www.velburg.de).













