



## 92355 Velburg

# Sicher investieren ist nicht schwer! NATO-Doppelhaushälfte mit Garage in Velburg



**225.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**332 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Sebastian Bohr

Tel.: 09181 465173

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

Lautenschlager Immobilien

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 133 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 332 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 4,5                |
| Schlafzimmer      | 3                  |
| Badezimmer        | 2                  |
| separate WCs      | 1                  |
| Terrassen         | 1                  |
| Stellplätze       | 3                  |

### Allgemeine Infos

verfügbar ab vermietet

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 225.000 €    |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 01.08.2033  |
| Baujahr (Haus)            | 1988        |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 146.40      |
| Wertklasse                | E           |
| Primär-Energieträger      | OEL         |



## Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1988  |
| Verkaufstatus | offen |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Vollwärmeschutz
- Holzisolierglasfenster mit Kunststoffrollläden
- Ölzentralheizung (Marke Wolf)
- 2 Kunststoffbatterietanks (je 2.000 Liter Fassungsvermögen)
- Vinyl- und Fliesen-Bodenbeläge
- Sanitärräume raumhoch gefliest
- Wände und Decken verputzt und getüncht



## Beschreibung

---

Nato-Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplätzen in der Stadt Velburg:

- solide Massivbauweise der Firma ZAPF
- Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss, voll unterkellert
- 4,5 Zimmer, 2 Bäder, 1 Gäste-WC und 1 Terrassen
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Waschraum und großer Hobbyraum im Keller
- Garage plus zwei separate Kfz-Stellplätze
- Garten- bzw. Grünfläche

Mieteinnahmen p. a. 10.085,64 € (entspricht einer monatlichen Kaltmiete von 840,47 €)

Mieter: Bundesrepublik Deutschland

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

- Hausgrundstück mit 332 m<sup>2</sup>
- Garagengrundstück mit 33 m<sup>2</sup>
- Kfz-Stellplatzfläche mit 18 m<sup>2</sup>
- Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Erholungsflächen mit insgesamt ca. 96 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.:

- 25 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).



















