

Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

# Kanada-Flair-Waldbaden und Auszeit genießen im Ferienhaus mit Nebengebäude u. Garage in Waldrandlage

Objektnummer: 25269025



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5 • GRUNDSTÜCK: 3.765 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25269025                  |
| Wohnfläche   | ca. 48 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 2.5                       |
| Schlafzimmer | 1                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1976                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 195.000 EUR                                                               |
| Haus        | Ferienhaus                                                                |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Holz                                                                      |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin                                                           |

Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Ofenheizung

Energieinformationen KEIN

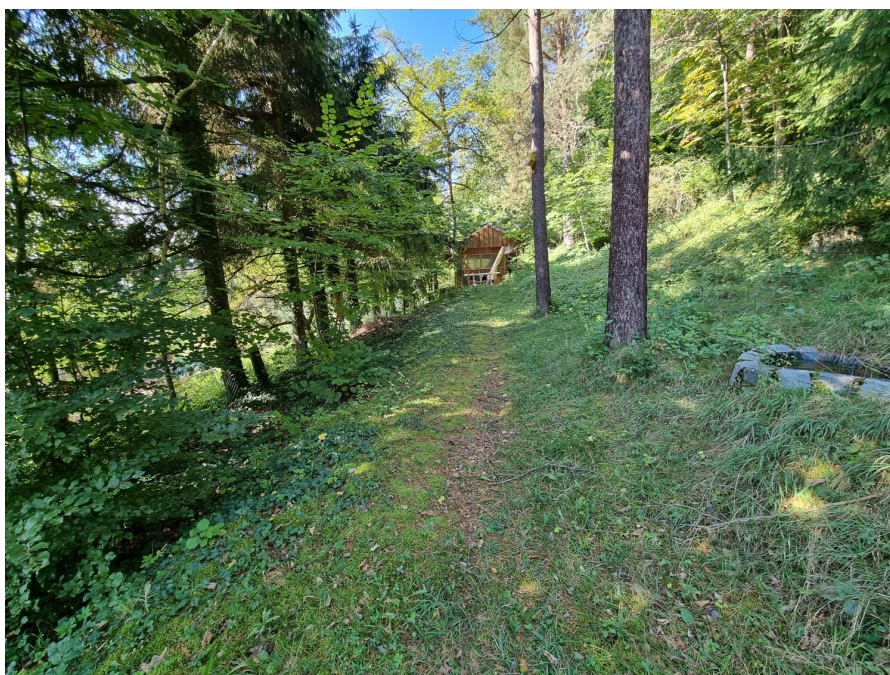
Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Die Immobilie



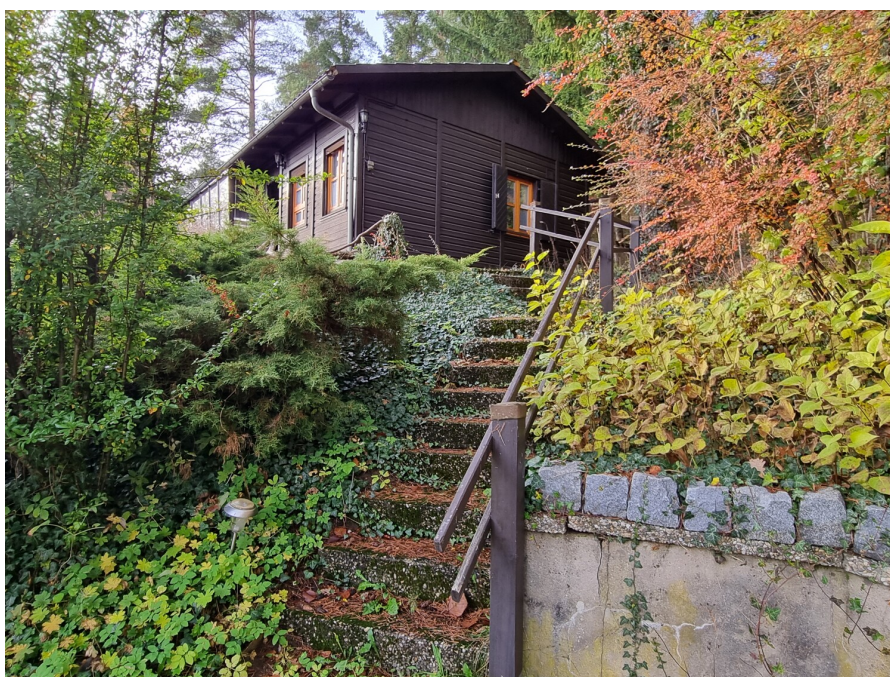
Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Die Immobilie



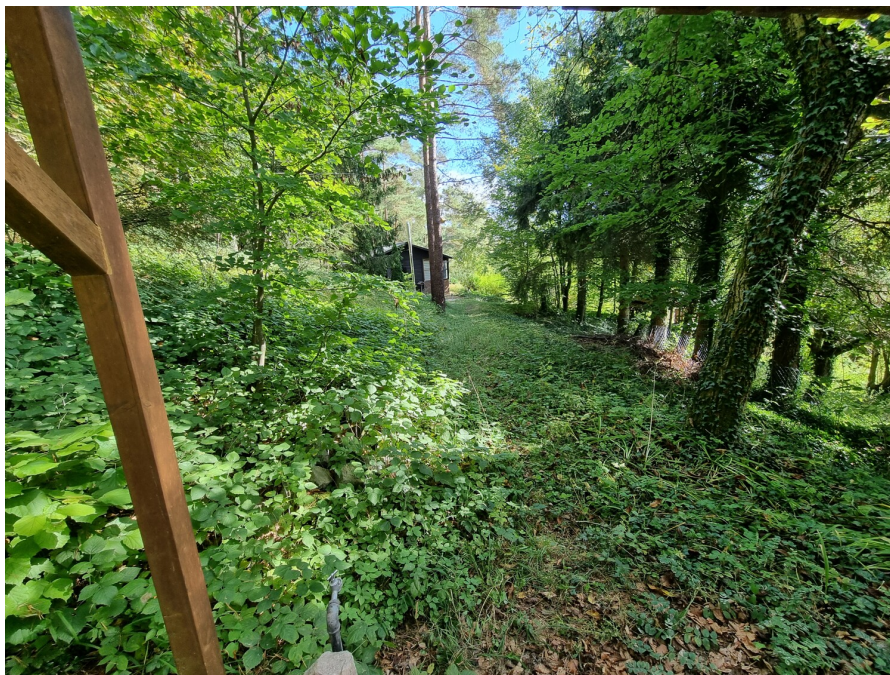
Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Die Immobilie



Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.

[www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)



**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09187 - 92 83 01 0**

Partner-Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf  
[nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

**Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg**

## Ein erster Eindruck

Ein gepflegtes Ferienhaus auf großem Wochenendgrundstück – Rückzugsort mit vielseitigem Nutzungspotenzial in der schönen Hersbrucker Schweiz.

Dieses gepflegte Ferienhaus präsentiert sich auf einem großzügigen Wochenendgrundstück von ca. 3.765 m<sup>2</sup> und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitgestaltung, Erholung und Entspannung. Die Wohnfläche von ca. 48 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 2,5 Zimmer, Küche und Pantry und schafft ein angenehmes Wohnambiente mit behaglichem Charme. Damit eignet sich das Anwesen als ruhiger Rückzugsort, ideal zur Nutzung an Wochenenden oder während besonderer Auszeiten.

Das Haus verfügt über einen durchdachten Grundriss, der Funktionalität und Ferienhaus-Komfort in den Mittelpunkt stellt. Das großzügige Wohnzimmer mit Schwedenofen bildet das zentrale Herzstück des Hauses und sorgt für wohlige Wärme sowie eine angenehme Atmosphäre, besonders in den kühleren Monaten. Die Ofenheizung sorgt zudem für unabhängige Wärmeversorgung. Die Holzisoliertglasfenster mit Fensterläden unterstreichen den klassischen Charakter des Gebäudes und bieten wirksamen Schutz sowie zusätzliche Dämmung.

Im Schlafbereich steht ein helles Schlafzimmer zur Verfügung, das ausreichend Platz für erholsame Nächte bietet. Nebenan befindet sich ein weiterer Raum, der sich flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zulässt. Die Ausstattung präsentiert sich in einfacher, funktionaler Ausführung und konzentriert sich auf das Wesentliche.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit Waschbecken, Dusche und WC ausgestattet. Praktischerweise finden Sie außerdem einen Anschluss für die Waschmaschine, was den Aufenthalt zusätzlich erleichtert. Der gesamte Wohnbereich ist mit ansprechendem Holzboden ausgestattet, der eine warme und natürliche Wohnatmosphäre schafft.

Das weitläufige Grundstück bietet reichlich Freiraum für Aktivitäten im Freien oder naturnahe Gartengestaltung. Ob als Ort für entspannte Stunden, zum Gärtnern oder Spielen – hier finden Sie ausreichend Möglichkeiten, Ihren persönlichen Rückzugsraum nach eigenen Vorstellungen zu nutzen und zu gestalten.

Das Ferienhaus befindet sich in fertiggestelltem Zustand und überzeugt durch laufende

Pflege. Optische wie funktionale Details wurden stets instand gehalten, sodass Sie das Haus ohne weiteren Renovierungsbedarf übernehmen können.

Die nähere Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine reizvolle natürliche Umgebung aus. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen sind meist in wenigen Fahrminuten zu erreichen, sodass sowohl die Selbstversorgung als auch spannende Freizeitaktivitäten problemlos möglich sind.

FAZIT: Ein Ort, der Rückzug und Freizeit miteinander verbindet – dieses gepflegte Ferienhaus mit seinem großzügigen Wochenendgrundstück lädt dazu ein, den hektischen Alltag hinter sich zu lassen und wertvolle Zeit in naturnaher Umgebung zu verbringen. Gerne erhalten Sie weitere Informationen bei einer gemeinsamen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Ausstattung und Details

- Massives Haus in Holzständerbauweise mit Vollholzmobiliar ausgestattet
  - Holzisolierglasfenster mit Fensterläden
  - 1000 Watt - Elektrogebläse-Heizung sorgt für schnelle Wärme im Haus
  - Holzofen im Wohnzimmer dient als Zusatz-Heizung
  - Holz-, Laminat- und Fliesenböden
  - Bad mit Waschbecken, Dusche und WC, sowie WM-Anschluss
  - Wasserabspernung und Uhr im Badboden versenkt
  - Anschluss an Kanal, Wasser, Strom, Telekom vorhanden
  - Glasfaserleitung liegt an der Grundstücksgrenze
- Weiteres gerne vor Ort bei einer gemeinsamen Besichtigung - Möblierungen und Werkzeugbestand kann auf Anfrage übernommen werden.

**Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg**

## Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich im Neukirchner Ortsteil Erkelsdorf in absolut ruhiger Waldrandlage.

Das ca. 2 km entfernte Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und bietet Naturliebhabern eine entspannende Rückzugsmöglichkeit für das Wochenende. Die Gemeinde überzeugt mit einer stabilen Infrastruktur und einer Umgebung, die insbesondere Erholungssuchenden ein behagliches Umfeld für erholsame Auszeiten schafft. Die Nähe zu den größeren Städten Sulzbach-Rosenberg und Amberg erweitert das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen, während die verkehrsgünstige Anbindung über regionale Straßen und Bahnverbindungen eine unkomplizierte Erreichbarkeit gewährleistet. Hier finden Wochenendhausbesitzer ein ruhiges Refugium, das durch seine idyllische Lage und die naturnahe Umgebung besticht.

Die Umgebung von Neukirchen lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, die das Wochenende bereichern und Raum für erholsame Erlebnisse schaffen. Sportbegeisterte finden in nur etwa 17 Minuten Fußweg mehrere attraktive Sportanlagen, die zu Bewegung und gesundem Ausgleich einladen. Für Naturfreunde bieten nahegelegene Spazier- und Wanderwege sowie das Abenteuerland Etzelwang in rund 25 Minuten zu Fuß spannende Möglichkeiten zum Erholen und Entdecken. Auch kulturelle und unterhaltsame Angebote sind in der Umgebung vorhanden und lassen sich bequem mit kurzen Spaziergängen oder einer Busfahrt erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die fußläufig erreichbaren Bahnhöfe Neukirchen (b Sulzbach-Rosenberg) und Etzelwang gewährleistet, sodass Ausflüge in die Nachbarstädte unkompliziert möglich sind. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind in der Nähe verfügbar und bieten eine angenehme Ergänzung zum Wochenenderlebnis. Die ruhige Infrastruktur und die naturnahe Lage machen das Wochenendhaus in Neukirchen zu einem idealen Ort für Erholung und Entspannung.

Das Umfeld von Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg bietet somit die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle, guter Erreichbarkeit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier können Wochenendhausbesitzer in einer vertrauensvollen Gemeinschaft abschalten und ihre freien Tage in einer behüteten und gesunden Umgebung genießen.

Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf  
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0  
E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)