

**Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg**

Disfrute del ambiente canadiense, de baños de bosque y de relajación en una casa de vacaciones con dependencias y garaje en el borde del bosque.

*Número de propiedad: 25269025*



PRECIO DE COMPRA: 195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 48 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.765 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25269025
Superficie habitable	ca. 48 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	195.000 EUR
Casa	Casa de vacaciones
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Estructura de madera
Características	Terraza, Chimenea

Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción Estufa

Certificado  
energético

Legally not required



Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

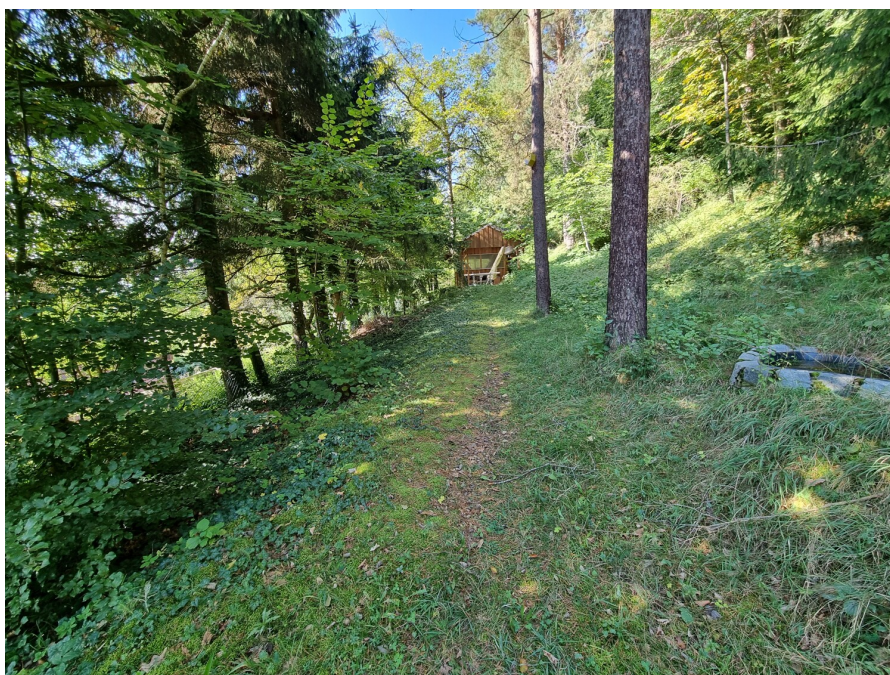
## La propiedad





Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

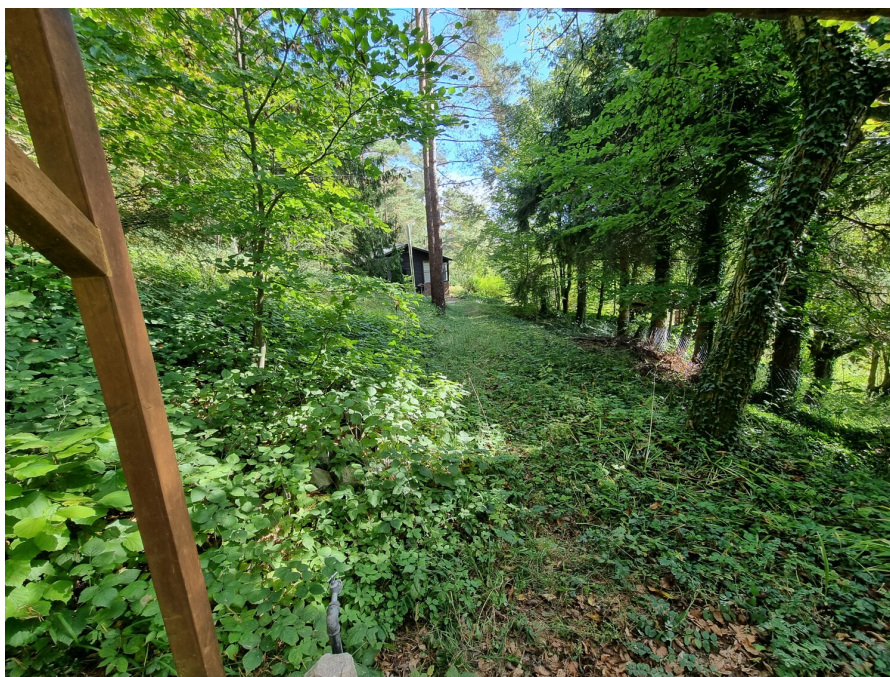
## La propiedad





Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propiedad



**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)



Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Una primera impresión

Una casa de vacaciones bien cuidada en una amplia parcela de fin de semana: un refugio con un gran potencial en la hermosa región suiza de Hersbruck. Esta cuidada casa de vacaciones se encuentra en una espaciosa parcela de fin de semana de aproximadamente 3765 m<sup>2</sup> y ofrece numerosas oportunidades para actividades de ocio, recreación y relajación. La superficie habitable de aproximadamente 48 m<sup>2</sup> se distribuye en 2,5 habitaciones, una cocina y una pequeña cocina, creando un ambiente agradable y acogedor. Esto la convierte en un refugio tranquilo, perfecto para escapadas de fin de semana o escapadas especiales. La casa cuenta con una distribución bien diseñada que prioriza la funcionalidad y la comodidad de una casa de vacaciones. El espacioso salón con estufa de leña es el corazón de la casa, proporcionando una cálida calidez y un ambiente agradable, especialmente durante los meses más fríos. La estufa también garantiza un suministro de calor independiente. Las ventanas de madera con doble acristalamiento y contraventanas realzan el carácter clásico de la casa y ofrecen una protección eficaz y un aislamiento adicional. La zona de noche incluye un luminoso dormitorio que ofrece amplio espacio para noches de descanso. Al lado hay otra habitación que puede utilizarse como estudio o habitación de invitados, ofreciendo diversas posibilidades. El mobiliario es sencillo y funcional, con énfasis en lo esencial. El baño tiene un diseño funcional y está equipado con lavabo, ducha e inodoro. Además, cuenta con conexión para lavadora, lo que simplifica aún más su estancia. Toda la sala de estar cuenta con atractivos suelos de madera, creando un ambiente cálido y natural. El amplio terreno ofrece amplio espacio para actividades al aire libre o jardinería natural. Ya sea como lugar para relajarse, disfrutar del jardín o jugar, aquí encontrará numerosas oportunidades para usar y diseñar su propio refugio según sus preferencias. La casa de vacaciones está completamente terminada y se ha mantenido meticulosamente. Se han conservado todos los detalles estéticos y funcionales, por lo que podrá mudarse sin necesidad de realizar más reformas. Los alrededores se caracterizan por un vecindario agradable y un encantador entorno natural. Tiendas, restaurantes e instalaciones de ocio suelen estar a poca distancia en coche, lo que facilita el acceso a cocinas y emocionantes actividades de ocio. **CONCLUSIÓN:** Un lugar que combina tranquilidad y ocio: esta casa vacacional bien cuidada, con su espaciosa parcela de fin de semana, le invita a desconectar del ajetreo diario y a disfrutar de un tiempo precioso en un entorno natural. Estaremos encantados de proporcionarle más información durante una visita personal. ¡Esperamos su consulta!



Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Detalles de los servicios

- Massives Haus in Holzständerbauweise mit Vollholzmobiliar ausgestattet
  - Holzisoliertglasfenster 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.

**Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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