

Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

Goûtez au charme canadien, aux bains de forêt et à la détente dans une maison de vacances avec dépendance et garage en bordure de forêt.

CODE DU BIEN: 25269025



PRIX D'ACHAT: 195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 48 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.765 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25269025
Surface habitable	ca. 48 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	195.000 EUR
Type de bien	Maison de vacances
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, Cheminée

CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage

Chauffage à poêle

Certification  
énergétique

Legally not required



CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

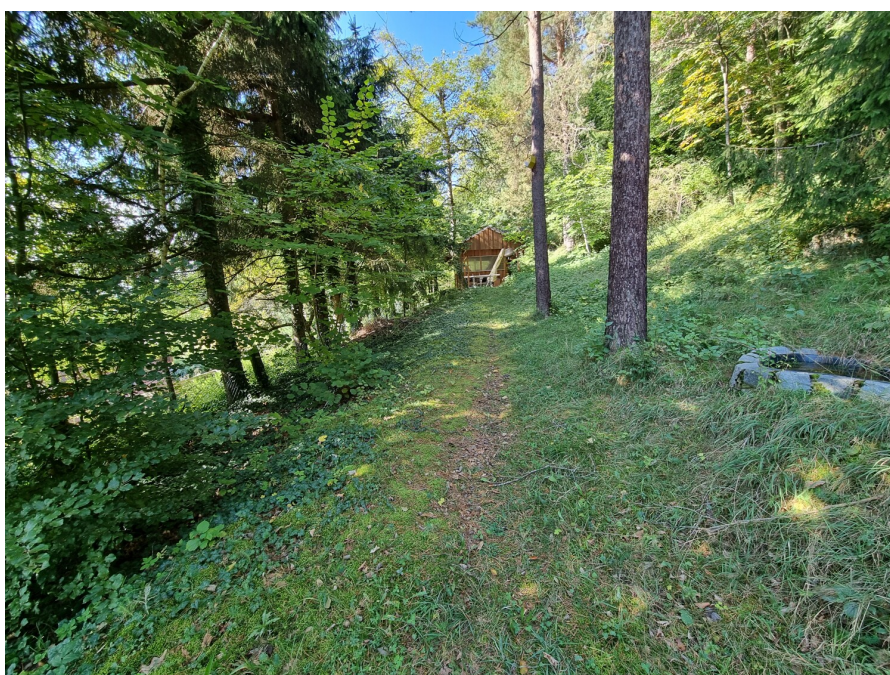
## La propriété





CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

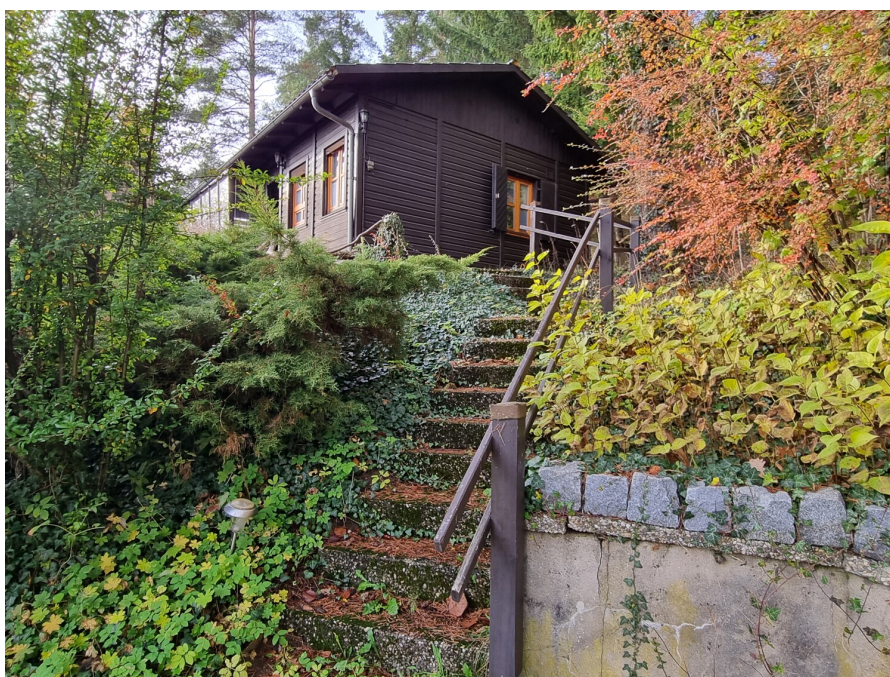
## La propriété





CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

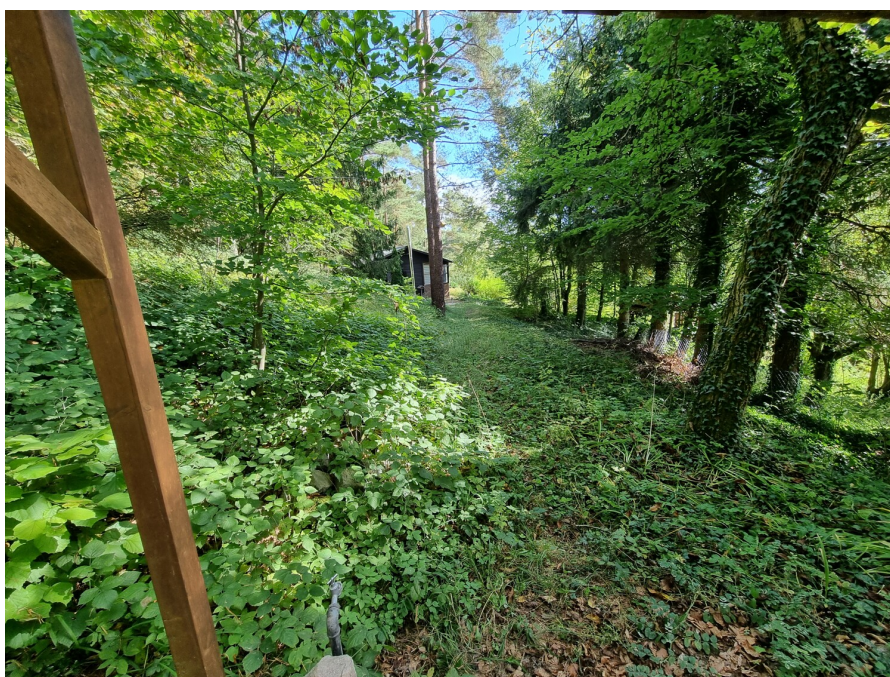
## La propriété





CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propriété



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)



CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## La propriété



**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)



**CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg**

## Une première impression

Une maison de vacances bien entretenue sur un grand terrain de week-end – un havre de paix au potentiel multiple dans la magnifique région d'Hersbruck, en Suisse. Cette maison de vacances, en excellent état, se situe sur un terrain spacieux d'environ 3 765 m<sup>2</sup> et offre de nombreuses possibilités de loisirs, de détente et de détente. L'espace de vie d'environ 48 m<sup>2</sup> est réparti entre 2,5 pièces, une cuisine et une kitchenette, créant un cadre de vie agréable et chaleureux. Cette propriété est idéale pour une escapade paisible, parfaite pour un week-end ou un séjour exceptionnel. La maison bénéficie d'un plan bien conçu qui privilégie la fonctionnalité et le confort. Le vaste séjour avec son poêle à bois constitue le cœur de la maison, offrant une chaleur agréable et une ambiance conviviale, particulièrement durant les mois les plus frais. Le poêle assure également un chauffage indépendant. Les fenêtres à double vitrage en bois avec volets soulignent le caractère classique du bâtiment et offrent une protection efficace et une isolation supplémentaire. L'espace nuit comprend une chambre lumineuse offrant un espace généreux pour des nuits reposantes. La pièce attenante peut servir de bureau ou de chambre d'amis, offrant ainsi de nombreuses possibilités. Le mobilier, simple et fonctionnel, met l'accent sur l'essentiel. La salle de bain, fonctionnelle, est équipée d'un lavabo, d'une douche et de toilettes. Un branchement pour lave-linge est également prévu, pour plus de confort. L'espace de vie est entièrement parqueté, créant une atmosphère chaleureuse et naturelle. Le vaste terrain offre un espace généreux pour les activités de plein air ou le jardinage. Que ce soit pour se détendre, jardiner ou jouer, vous trouverez ici de nombreuses possibilités pour aménager votre havre de paix selon vos envies. La maison de vacances est entièrement finie et a été méticuleusement entretenue. Les détails, tant esthétiques que fonctionnels, ont été soigneusement préservés, vous permettant de vous installer sans travaux. Le quartier est agréable et offre un cadre naturel charmant. Commerces, restaurants et loisirs sont généralement accessibles en quelques minutes en voiture, facilitant ainsi l'accès à des hébergements indépendants et à de nombreuses activités de loisirs. **CONCLUSION :** Un lieu où se ressourcer et se détendre – cette maison de vacances bien entretenue, avec son vaste terrain pour le week-end, vous invite à oublier le tumulte du quotidien et à passer des moments précieux en pleine nature. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations lors d'une visite. Nous attendons votre demande avec intérêt !



**CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg**

## Détails des commodités

- 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.

**CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg**

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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