Etzelwang

Landsitz der Extraklasse in herrlicher sichtgeschützter Alleinlage auf ca. 1,7 ha. Grund.

??????? ????????: 23269025

???? ??????: 1.600.000 EUR • ?????????: ca. 543 m² • ???????: 11 • ?????? ???: 17.320 m²

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ??? ?????

??????? ????????	23269025
?????????	ca. 543 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	11
????????	3
???? ??????????	1995
????? ??????????	5 x ??????

???? ??????	1.600.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ??????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	LUFTWP
?????????? ????????????? ?????? ???	13.12.2033
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	70.70 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	B

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ???????

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ???????

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ???????

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ???????

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ???????

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ???????

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ???????

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ???????

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ???????

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ???????

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ???????

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ???????

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ???????

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/nuernberger-land

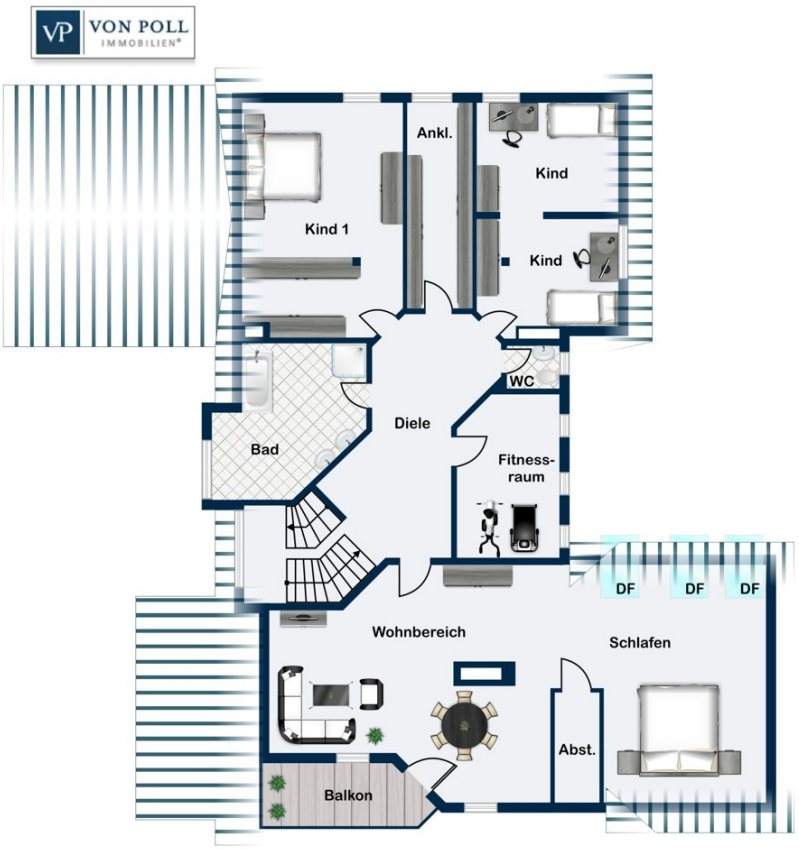
??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?? ???????

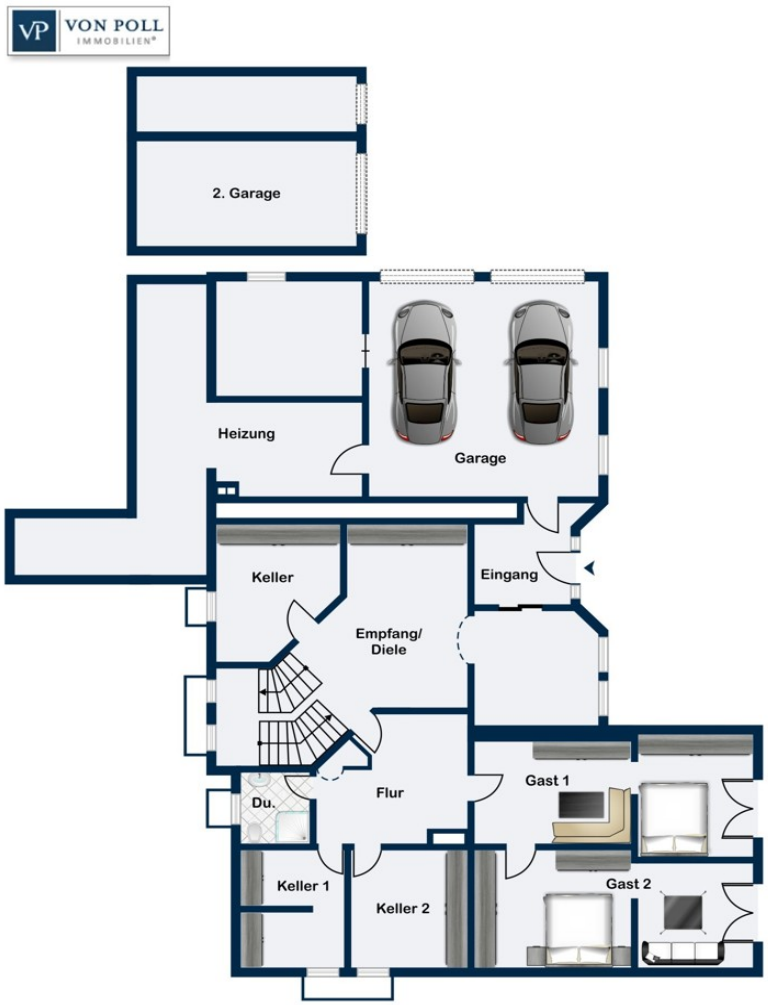
??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

??????

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

??? ????? ????????

Liebe auf den ersten Blick gibt es nicht nur unter Menschen ! Dieses gepflegte und top instandgehaltene, bis ins Detail liebenswerte Juwel schließt jegliche Bedenken bzgl. evtl. Renovierungen oder energetischer Veränderungen aus. Es wurde beim Erbauen vor 29 Jahren bereits an Alles gedacht bzw. auch zeitgemäß ergänzt. Das Haus ist mit seinen ca. 540 m² Wohnfläche von UG bis ins DG ein Luxus-Familienraumwunder und bietet mit Sauna, Fitnessraum, Innen- und Außenpool, Whirlpool, sowie Tennisplatz und Riesengrundstück Alles was das Herz begehrt. Über einen herrschaftlichen Eingangsbereich gelangt man in ein tolles großzügiges Entrée mit Zugang in sämtliche bereits auch im UG befindliche Gäste-Wohnbereiche, die Doppelgarage mit Werkstattbereich, die Kellerräume, sowie den Technikraum mit Heizungsanlage und Pooltechnik. Das Erdgeschoss erreicht man über eine großzügige Treppenanlage, mit offenem Flurbereich, der in sämtliche Zimmer führt. Das ca. 60 m² große Wohnzimmer mit Ausgang zur Poolterrasse neben einem tollen mit holz vertäfeltem Esszimmer, welches auch einen Terrassenausgang zu einem überdachten Terrassenbereich hat. Den großen Flur folgend gibt es eine große Wohnküche mit Speis, hochwertiger neuwertiger Einbauküche und eigenem Balkon, ein sehr großes Schlafzimmer mit Balkonzugang, sowie 2 separate Toiletten und den Saunabereich mit einem weiteren Badezimmer und Zugang zum Innenpoolraum (nicht in die Wohnfläche eingerechnet) mit dem großzügigen Innenpool, extra Whirlpool und Duschbereich. Der geräumige Hauswirtschaftsraum rundet den ca. 237 m² großen EG-Wohnbereich auch mit Ausgang auf die Terrasse ab. Das Dachgeschoss erschließt sich über eine formschöne massive Treppe mit Holzbelag. Dort erreicht man über einen großzügigen hellen Atriumflur einen weiteren Wohnzimmerbereich mit einem Schlafzimmer und Balkon nach Westen, sowie die beiden jeweils über 20 m² großen Kinderzimmer, das Hauptbad mit Wannen- und Duschbereich, das Ankleidezimmer, ein weiteres separates WC, sowie den Fitnessraum mit herrlichem Ausblick. Die Außenanlage teilt sich in ca. 5.512 m² Waldfläche, ca. 6.933 m² Grünlandfläche und ca. 4.900 m² Außenbereichsfläche auf. Sie zeigt sich von einer sehr gepflegten Seite mit einem gepflasterten Auffahrtsbereich, welcher sich zum Hauseingang und vor den Garagen fortführt. Die Nordwestseite ist ebenfalls mit Pflaster als große Terrassenbereiche um die Nord und Westseite des Hauses verlaufend und teilüberdacht angelegt. Der Garten erstreckt sich rings um das Haus wahrhaftig in unendliche Weiten mit Tennisplatzanlage, großen Waldlichtungs-Grünflächen und jeweils angrenzend an die umgebende Bewaldung, die teilweise auch zum Grundstück gehört. Die Doppelgarage im Haus und die angrenzende 3-Fach-Garage samt Vorplatz bieten genügend Platz für bis zu 5 Fahrzeuge + weitere Stellplätze vor dem Haus. In diesem Haus verbindet sich hohe Lebensqualität mit modernem Wohnkomfort mit

größtmöglichem Abstand zu Nachbarn. Der Übergabetermin dieser Immobilie erfolgt nach individueller Absprache mit dem Käufer.

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

????????????? ??? ???????

- Massivbau
- Fenster als Holzisolierglasfenster, im EG bereits komplett getauscht in dreifachverglaste Kunststoff- Isofenster in Holzoptik
- Alle Innentüren im EG und DG auch bereits erneuert
- Heizung über Fußbodenheizung in EG und DG, im DG zusätzlich mit Heizkörper, im UG nur mit Heizkörper
- Böden überwiegend mit hochwertigen Fliesen bzw. Parkett/Holzdiele, im DG überwiegend mit Teppichböden
- Wärmepumpen
- Photovoltaik
- Solarthermie
- Not-Ölheizung
- Klimatisierung in vielen Zimmern im DG
- großer Kachelkaminofen im Wohnzimmer
- Innenpool mit Whirlpool und zusätzlicher Außenpool
- Tennisplatz
- Sauna mit separatem Badbereich
- Fitnessraum im DG

uvm. gerne vor Ort

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

??? ??? ??? ?????????

Das Anwesen befindet sich in herrlich ruhiger Natur-Alleinlage in der Nähe des Schlosses Neidstein mit herrschaftlicher Auffahrt umgeben von Waldgebiet, welches teilweise auch Bestandteil des Grundstücks ist. Der Ort Etzelwang liegt im Oberpfälzer Jura und gehört zum Landkreis Amberg-Sulzbach. Das Gemeindegebiet ist Teil des Naturparkes Veldensteiner Forst, waldreich und hügelig. Deshalb, und durch seine relative Nähe (45 km) zur Großstadt Nürnberg, ist Etzelwang ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer und Ausflügler. Freibad, ein Skilift sowie zahlreiche Gaststätten ergänzen das Freizeitangebot. Die nahegelegene Infrastruktur in Etzelwang, Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg, sowie Sulzbach-Rosenberg und auch Hersbruck machen das Wohnen dort attraktiv. Bahnhof Etzelwang an der Bahnstrecke Nürnberg–Schwandorf. Der 1859 durch die Bayerische Ostbahn eröffnete Bahnhof (heute Haltepunkt) wird stündlich von Regionalexpresszügen der Relation Nürnberg – Schwandorf/Weiden bedient. Er liegt im Gebiet des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg. Die Fahrzeit für Reisende aus Nürnberg beläuft sich auf 28 Minuten. Der nächste Supermarkt mit Bäcker ist nur ca. 3 Fahrminuten vom Anwesen entfernt. Nach Hersbruck fährt man mit dem Auto in ca. 20 Fahrminuten, Sulzbach-Rosenberg ist in ca. 15 Fahrminuten erreichbar. Wohnen in Alleinlage und trotzdem sehr gute Anbindung in die umliegenden Städte ist hier das Motto.

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 70.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 23269025 - 92268 Etzelwang

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 ??????? ??? ???????????
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com