

Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

Élvezze a kanadai hangulatot, az erdei fürdőzést és a pihenést egy melléképülettel és garázzsal rendelkező nyaralóban az erdő szélén.

VP azonosító: 25269025



VÉTELÁR: 195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 48 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5 • FÖLDTERÜLET: 3.765 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Áttekintés

VP azonosító	25269025
Hasznos lakótér	ca. 48 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	2.5
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1976
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	195.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Terasz, Kandalló

VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer

Tűzhely

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelező



VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

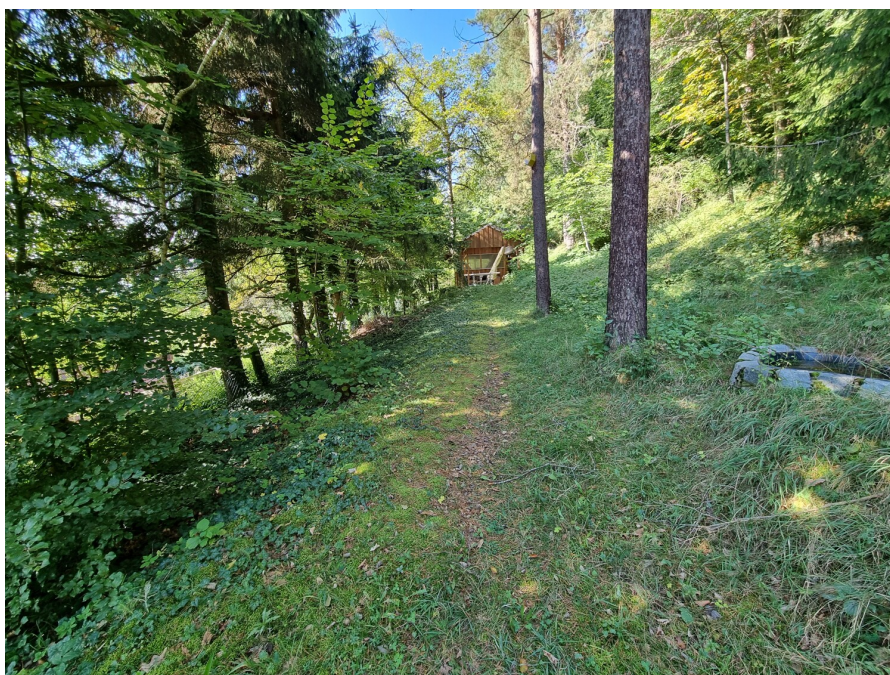
## Az ingatlan





VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

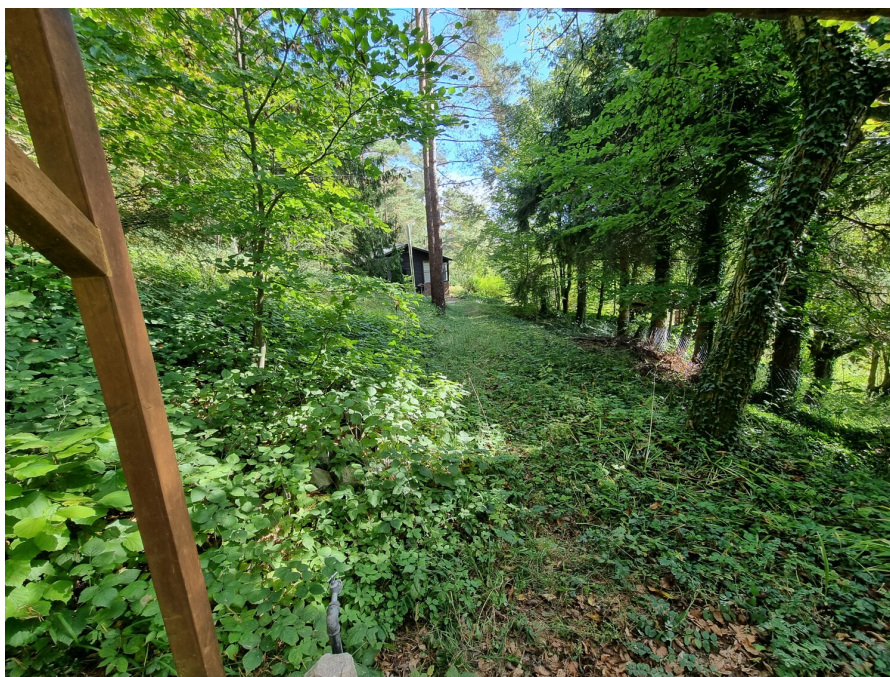
## Az ingatlan





VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Az ingatlan



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)



VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Az ingatlan



**VP 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)



VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Az első benyomás

Jól karbantartott nyaraló egy nagy hétvégi telken – egy sokoldalú lehetőségeket kínáló menedékhely a gyönyörű Hersbruck régióban, Svájcban. Ez a jól karbantartott nyaraló egy tágas, körülbelül 3765 m<sup>2</sup>-es hétvégi telken fekszik, és számos lehetőséget kínál a szabadidős tevékenységekre, a kapcsolódásra és a pihenésre. A körülbelül 48 m<sup>2</sup>-es lakótér 2,5 szoba, egy konyha és egy konyhasarok között oszlik el, kellemes, otthonos lakókörnyezetet teremtve. Ezáltal az ingatlan ideális csendes menedékhelyként, tökéletes hétvégi kiruccanásokhoz vagy különleges pihenésekhez. A ház jól megtervezett alaprajzzal rendelkezik, amely a funkcionalitást és a nyaraló kényelmét helyezi előtérbe. A tágas nappali fatüzelésű kályhával alkotja a ház szívéét, amely otthonos meleget és kellemes hangulatot biztosít, különösen a hűvösebb hónapokban. A kályha független hőellátást is biztosít. A fa dupla üvegezésű ablakok redonyokkal hangsúlyozzák az épület klasszikus jellegét, és hatékony védelmet és további szigetelést nyújtanak. A hálórészben egy világos hálószoba található, amely bőséges helyet kínál a pihentető éjszakákhoz. A szomszédban található egy másik szoba, amely rugalmasan használható dolgozószobaként vagy vendégszobaként, így számos lehetőséget kínál. A berendezés egyszerű és funkcionális, a lényegre összpontosítva. A fürdőszoba funkcionálisan kialakított, mosdóval, zuhanyzóval és WC-vel felszerelt. Kényelmesen mosógép-csatlakozó is rendelkezésre áll, ami tovább egyszerűsíti a tartózkodást. A teljes nappali vonzó fa padlóval borított, meleg és természetes hangulatot teremtve. A tágas kert bőséges helyet kínál szabadtéri tevékenységekhez vagy természetes kertészkedéshez. Akár pihenésre, kertészkedésre vagy játékokra vágyik – itt rengeteg lehetőséget talál arra, hogy saját preferenciái szerint alakítsa ki és használja ki személyes pihenőhelyét. A nyaraló teljesen elkészült és gondosan karbantartott. Mind a vizuális, mind a funkcionális részleteket következetesen megőriztük, így további felújítás nélkül beköltözhet. A környéket kellemes környék és elbűvölő természeti környezet jellemzi. Az üzletek, éttermek és szabadidős létesítmények általában rövid autóútra találhatók, így az önellátás és az izgalmas szabadidős tevékenységek könnyen elérhetők.

**ÖSSZEFOGLALÁS:** Egy hely, amely ötvözi a pihenést és a kapcsolódást – ez a jól karbantartott nyaraló tágas hétvégi telekkel arra csábít, hogy maga mögött hagyja a nyüzsgő mindennapokat, és értékes időt töltsön természeti környezetben. Örömmel adunk további információkat személyes megtekintés során. Várjuk megkeresését!



VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Részletes felszereltség

- 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.

**VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg**

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25269025 - 92259 Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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