

Etzelwang

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

Property ID: 23269025

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.600.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 543 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 17.320 m²

Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

At a glance

Property ID	23269025	Purchase Price	1.600.000 EUR
Living Space	ca. 543 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	11	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1995		
Type of parking	5 x Garage		

Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	70.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.12.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

The property



Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

The property



Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

The property



Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

The property



Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

The property



Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

The property



Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

The property



Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

The property



Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

The property



Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

The property



Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

The property



Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

The property



Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

The property



Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

The property

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

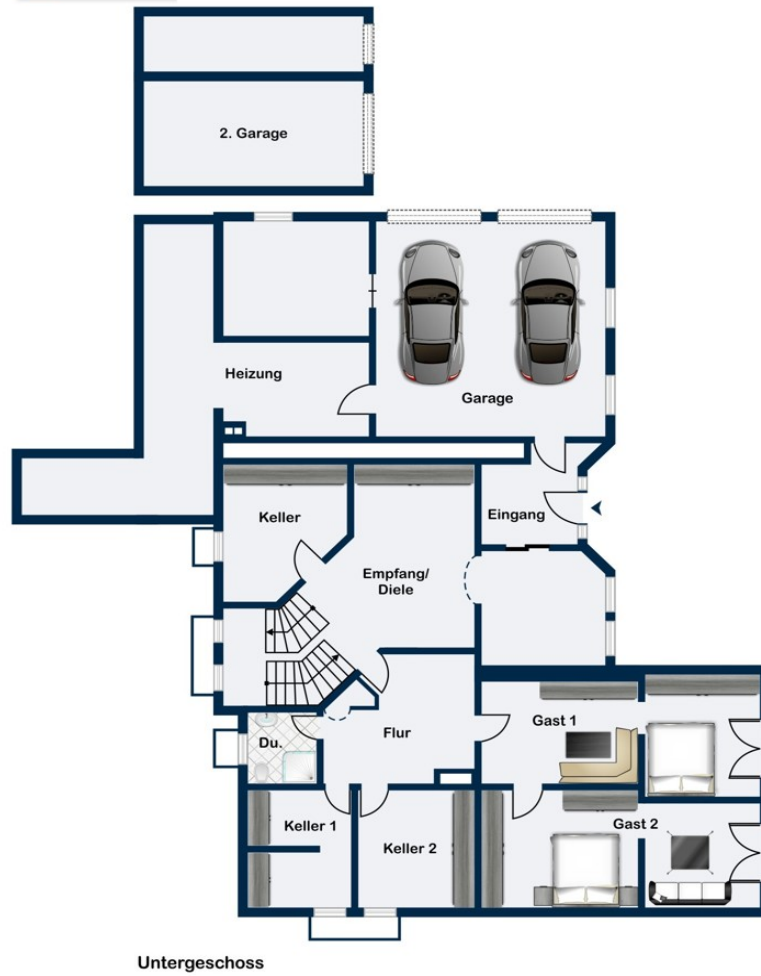
Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

Floor plans





Dachgeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

A first impression

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.

Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

Details of amenities

- Massivbau
 - Fenster als Holzisoliertglasfenster, 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/Holzdielen, 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

Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

All about the location

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.

Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

Other information

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.

Property ID: 23269025 - 92268 Etzelwang

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com