92268 Etzelwang

Idyllisch wohnen bei Etzelwang – gepflegte Doppelhaushälfte mit herrlichem Weitblick

200.000 €
Kaufpreis

135 m²
Wohnfläche

462 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

OERTER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135 m²
Grundstücksfläche	462 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1998
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	200.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.04.2026
gültig bis	05.04.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1998
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	104.35
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	D

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Elektro	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓
Kunststoff	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Gepflegte Doppelhaushälfte in idyllischer und naturnaher Wohnlage
- Ca. 135 m² Wohnfläche verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und zusätzlichen Wohnraum im Untergeschoss
- Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten mit herrlichem Blick ins Grüne
- Zwei Bäder mit Dusche, zusätzlich Badewanne im Obergeschoss
- Zwei Küchen bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen
- Grundstück mit ca. 462 m² Fläche in ruhiger Umgebung
- Garage mit zusätzlichem Stellplatz direkt davor
- Gedämmtes Dach sowie Glasfaseranschluss und Leerrohre für eine mögliche Solaranlage
- Laufend modernisiert: Treppenhaus 2022, Dachflächenfenster 2024, Fassade (Westseite) 2025
- Beheizung und Warmwasserversorgung über Strom mittels Marmorwärmstrahlheizung & Durchlauferhitzer. Der monatliche Abschlag beläuft sich derzeit auf 309€.
- Gepflegter Gesamtzustand mit hohem Wohn- und Erholungswert

Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1998 liegt in ruhiger, naturnaher Umgebung von Kirchenreinbach bei Etzelwang. Mit ca. 135 m² Wohnfläche bietet das Haus großzügige Platzverhältnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder das Zusammenleben mehrerer Generationen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang, eine großzügige Küche sowie ein großes Badezimmer mit begehbarer Dusche. Das Obergeschoss bietet ein Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie eine zweite Küche. Ein zusätzlicher wohnlich nutzbarer Raum im Untergeschoss erweitert das Platzangebot. Ein separater Kellerraum und der geräumige Spitzboden schaffen weitere Abstellmöglichkeiten.

Von der Terrasse gelangen Sie in den großzügigen, schön angelegten Garten mit weitem Blick in die grüne Landschaft. Ob entspannte Stunden im Freien oder gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden, hier lässt sich die ruhige Umgebung genießen.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Treppenhaus wurde 2022 renoviert, das Dachflächenfenster 2024 erneuert und die Westfassade 2025 überarbeitet. Das Dach ist gedämmt, ein Glasfaseranschluss ist möglich und Leerrohre für eine zukünftige Solaranlage sind bereits vorhanden. Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen elektrisch mittels Marmorwärmstrahlheizung. Der monatliche Stromabschlag beträgt derzeit 309 €.

Das ca. 462 m² große Grundstück bietet viel Freiraum im Grünen. Eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz davor ergänzt das Angebot. Die gute Erreichbarkeit von Hersbruck, Sulzbach-Rosenberg und der Metropolregion Nürnberg verbindet die idyllische Wohnlage mit den Vorzügen der umliegenden Städte.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Kirchenreinbach, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Etzelwang im Landkreis Amberg-Sulzbach. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und der reizvollen Landschaft der Hersbrucker Alb und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist in den umliegenden Orten sowie im nahegelegenen Etzelwang und Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg gewährleistet. Darüber hinaus bietet die nur wenige Fahrminuten entfernte Stadt Hersbruck eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Lebens.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls attraktiv. Über die umliegenden Bundesstraßen sind Hersbruck, Sulzbach-Rosenberg und Lauf an der Pegnitz bequem erreichbar. Auch die Metropolregion Nürnberg ist gut angebunden und in rund 35 bis 40 Minuten mit dem Auto erreichbar. Zusätzlich besteht über die Bahnstrecke Nürnberg–Neuhaus eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur

Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500
E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de

MÄNNER DIE KOCHEN,
unwiderstehlich!