92268 Etzelwang-Kirchenreinbach

RESERVIERT - Gepflegte Doppelhaushälfte in idyllischer Lage mit herrlichem Weitblick bei Etzelwang

195.000 €
Kaufpreis

135,06 m²
Wohnfläche

462 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135,06 m²
Nutzfläche	63,17 m²
Grundstücksfläche	462 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1998
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.

Energieausweis

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

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Stellplatzart	
Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Befeuerung	
Elektro	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

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 befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage von Kirchenreinbach bei Etzelwang. Auf ca. 135 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ein großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, eine geräumige Küche sowie ein großes Badezimmer mit begehbarer Dusche. Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie eine zusätzliche Küche. Ein weiterer wohnlich nutzbarer Raum im Untergeschoss ergänzt das Platzangebot. Ein weiterer Kellerraum im Untergeschoss sowie ein geräumiger Spitzboden bieten zusätzlichen Stauraum.
Über die Terrasse gelangen Sie in den großzügigen, schön angelegten Garten mit weitem Blick ins Grüne. Hier können Sie die Ruhe der Umgebung genießen, entspannte Stunden im Freien verbringen oder den Tag bei einem gemütlichen Grillabend mit Familie und Freunden ausklingen lassen.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen die Renovierung des Treppenhauses (2022), die Erneuerung des Dachflächenfensters (2024) sowie die Überarbeitung der Westfassade (2025). Das gedämmte Dach, die Möglichkeit eines Glasfaseranschlusses sowie Leerrohre für eine zukünftige Solaranlage bieten zusätzliche Vorteile. Die Warmwasserversorgung sowie Beheizung läuft über Strom mittels Marmorwärmstrahlheizung. Der monatliche Abschlag beläuft sich derzeit auf 309€.

Das ca. 462 m² große Grundstück bietet Platz zum Entspannen im Grünen. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt davor sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten. Die naturnahe Lage mit guter Erreichbarkeit von Hersbruck, Sulzbach-Rosenberg und der Metropolregion Nürnberg rundet dieses attraktive Angebot ab.

Lage

Naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert

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

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir

begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an info@oerter-immobilien.de

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de

OERTER
IMMOBILIEN