

Exposé

**Charmantes, liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus
in Eggenberg, mit - YouTube Videos -**



Objekt-Nr. OM-304095

Einfamilienhaus

Verkauf: **465.000 €**

Telefon: 0162 7411385

Eggenberg 17
92275 Hirschbach
Bayern
Deutschland



| | | | |
|-------------------|-----------------------|------------------|----------------|
| Baujahr | 1983 | Zustand | sehr gepflegt |
| Grundstücksfläche | 663,00 m ² | Schlafzimmer | 3 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 2 |
| Zimmer | 4,00 | Garagen | 1 |
| Wohn- Nutzfläche | 156,00 m ² | zus. Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sehr schönes Einfamilienhaus, das 1983 erbaut und 1996 aufwändig renoviert wurde. Die Vorbesitzer haben hier insgesamt 30 Jahre gelebt und das Anwesen mit viel Liebe und Hingabe in ein Traumobjekt verwandelt. Bei den Renovierungsmaßnahmen wurden weder Kosten noch Mühen gescheut, als Gesamtergebnis ist es einzigartig.

Das Haus befindet sich in einem hervorragenden Zustand – sowohl technisch als auch optisch – und bietet alles, was man von einem modernen Zuhause erwartet. Es steht bereits leer und kann ohne Modernisierungs- oder Sanierungsaufwand umgehend bezogen werden.

Ausstattung und Räume

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit einem stilvollen Kachelofen (2008) sowie eine offene Einbauküche, die mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet ist. Das Badezimmer wurde 2014 behindertengerecht umgebaut und verfügt über eine ebenerdige Dusche sowie praktische Einbaumöbel.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss finden Sie zwei große Wohnräume mit jeweils eigenem Balkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Das Bad im OG wurde 2007 komplett erneuert und bietet Ihnen eine Badewanne sowie hochwertige Badmöbel. Der ausgebaut Spitzboden kann als zusätzlicher Lagerraum genutzt werden.

Untergeschoss:

Das Untergeschoss bietet fünf vielseitig nutzbare Räume, darunter ein Partyraum mit einem weiteren Kachelofen, eine Werkstatt mit Fenster und direktem Zugang zum Garten sowie zwei Lagerräume. Hier befindet sich auch der Heizungsraum mit baulicher Abtrennung für den zugehörigen Öltank. Sowohl das Haus als auch die großzügige Terrasse sind komplett unterkellert, was Ihnen zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Treppenhaus:

Die Treppenstufen sind aus massivem Holz gefertigt und auf einer stabilen Stahlkonstruktion montiert. Ein Treppenlift (2022) sorgt für den Weg vom UG in das EG für zusätzlichen Komfort.

Terrasse:

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse wurde 1996 aufwendig erweitert und ist komplett unterkellert. Hier befinden sich eine Werkstatt mit einem weiteren Zugang zum Garten sowie ein Lagerraum.

Garten:

Mit einer Gesamtfläche von 500 qm ist der Garten sehr schön und durchdacht angelegt. Die Vorbesitzer waren leidenschaftliche Gärtner und haben viel in diesen wunderbaren Garten investiert.

- Merkmale: Trockenmauer, schöne Wiesenflächen, Obstbäume, Blumenbeete und Sträucher.
- Ein Pavillon lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.
- Ein Gartenhaus mit einem gepflasterten Bereich bietet Platz für eine weitere Sitzgruppe.

Der Garten ist durch einen Holzlattenzaun eingezäunt.

Das Anwesen verfügt über eine Garage in Fertigbauweise sowie einem weiteren Stellplatz.

Technische Details:

- Die Ölheizung wurde 2003 ausgetauscht.
- Alle Fenster wurden 2018 erneuert.
- ISDN-Telefonanschluss, Drehstrom, Kanalanschluss sowie zwei Satellitenanlagen sind vorhanden.
- Das Dach wurde 2007 mit hochwertigen Ziegeln neu gedeckt.
- Für das neue Bad im Obergeschoss wurde ein Erker eingesetzt.

KEINE Modernisierungsarbeiten nötig:

Die Ölheizung wurde 2003 ausgetauscht, alle Fenster wurden 2018 erneuert und das Dach erhielt 2007 einen neuen Erker sowie eine neue Eindeckung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage/ Infrastruktur

Der Ortsteil Eggenberg liegt malerisch im Hirschbachtal und zählt ca. 50 Einwohner. Er gehört zur Gemeinde Königstein und bietet eine ruhige, naturnahe Lebensqualität. Im ca. 6 km entfernten Edelsfeld finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung sowie eine Grundschule und vieles mehr. Sulzbach-Rosenberg mit dem St. Anna-Krankenhaus ist nur 16 km entfernt.

Die Gegend um Eggenberg zeichnet sich durch beeindruckende landschaftliche Naturschauspiele aus und ist Teil des Naherholungsgebiets der Metropolregion Nürnberg. Die intakte Natur und die umliegenden Wälder sind Heimat vieler Tiere und laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Hirschbach ist ein Geheimtipp für Wanderer und Erholungssuchende, die die unberührte Natur genießen möchten. Die regionale Küche und die freundlichen Einwohner machen diese Umgebung zu einer wahren Perle.

Verbindungsmöglichkeiten:

- Nord-/Süd-Anbindung: Die Bundesstraße B85 ist ca. 6 km entfernt.
- Ost-/West-Anbindung: Die Bundesstraße B14 ist ca. 20 km entfernt.

Autobahnanschlüsse:

- A9 Berlin-München ist ca. 20 km entfernt.
- A6 Nürnberg-Amberg ist ca. 25 km entfernt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Der Bahnhof befindet sich im 8 km entfernten Etzelwang (Linie Nürnberg-Amberg).
- Die Bushaltestelle Hersbruck-Königstein ist fußläufig erreichbar.
- Der Flughafen Nürnberg liegt ca. 55 km entfernt.

Exposé - Anhänge

1. Links zu Detailaufnahmen

EFH in Eggenberg 17, 92275 Eggenberg



**YouTube-Rundgang:
„Im Haus“**

<https://youtu.be/LS3MCPSHP90?feature=shared>

**YouTube-Rundgang:
„Haus + Garten“**

<https://youtu.be/PVEHQ4cR6mg?feature=shared>

Exposé - Galerie



Einbau-Küche



Wohnzimmer mit Kachelofen EG

Exposé - Galerie



Rollstuhlgerechtes Bad EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Bad OG



1. Wohnen/Schlafen/Balkon, OG

Exposé - Galerie



2. Wohnen/Schlafen/Balkon, OG



Hobbyraum mit Kachelofen im UG

Exposé - Galerie



Haus Norden

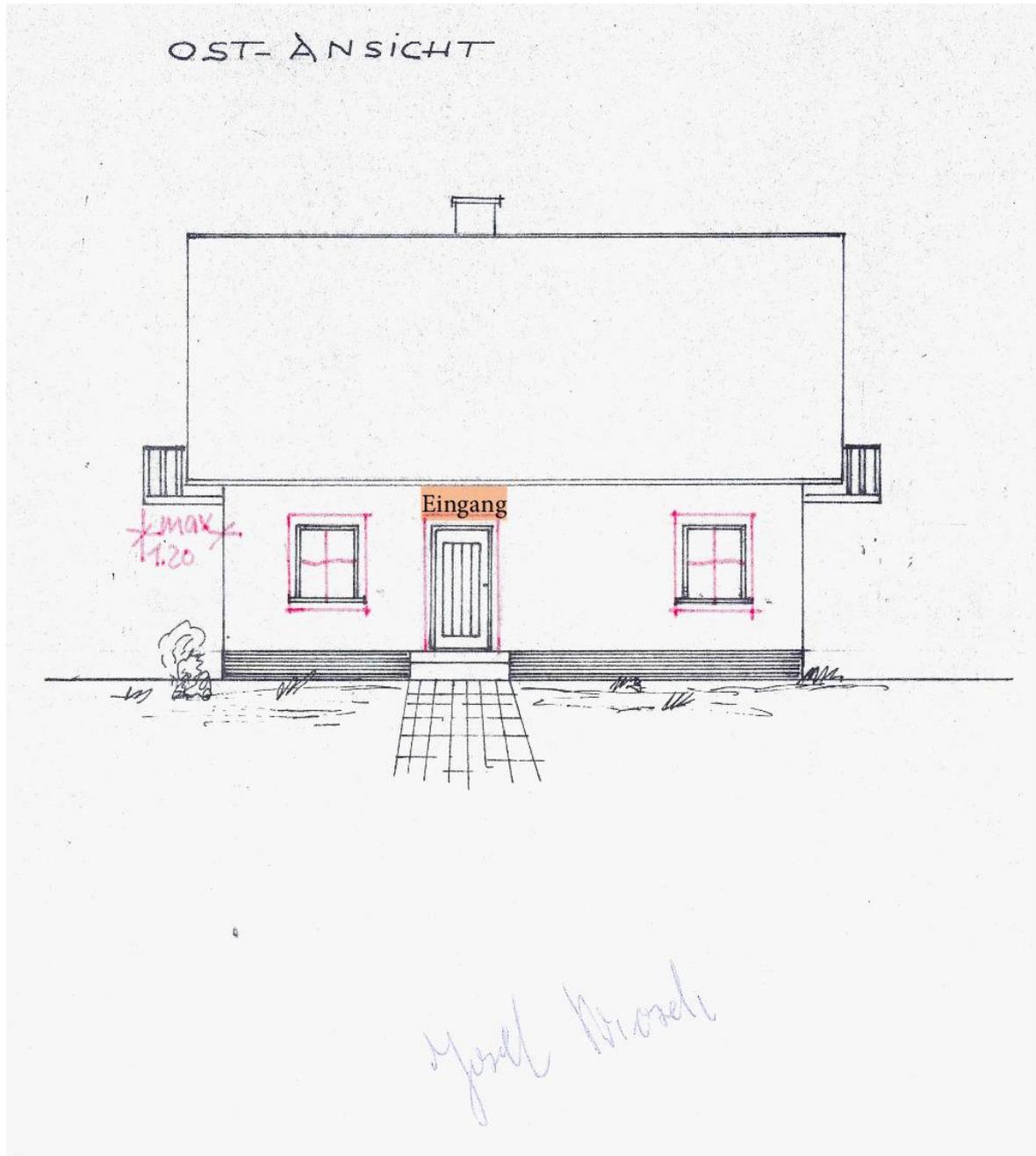


Haus Süden

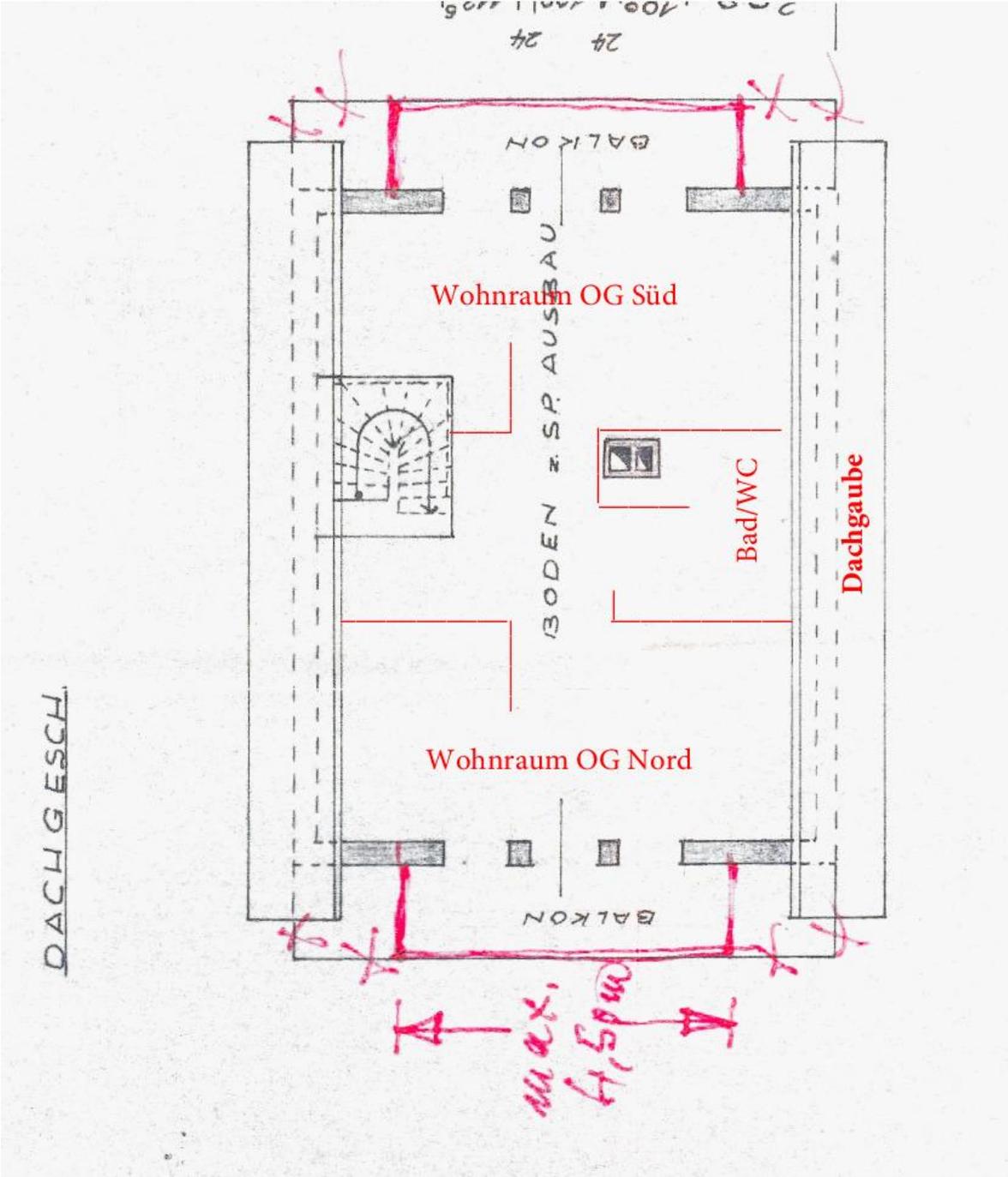


Pavillon und Gartenhaus

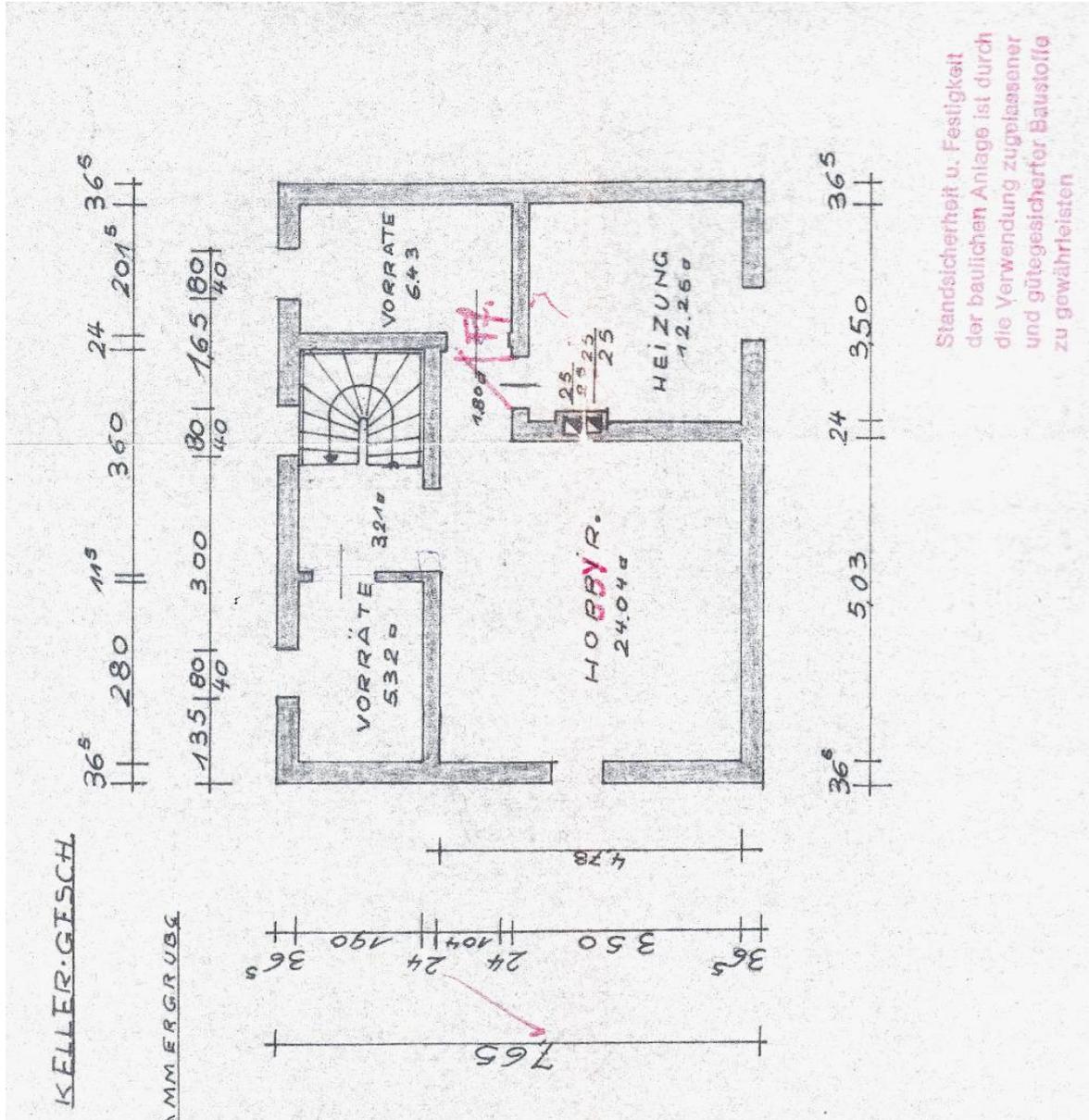
Exposé - Grundrisse



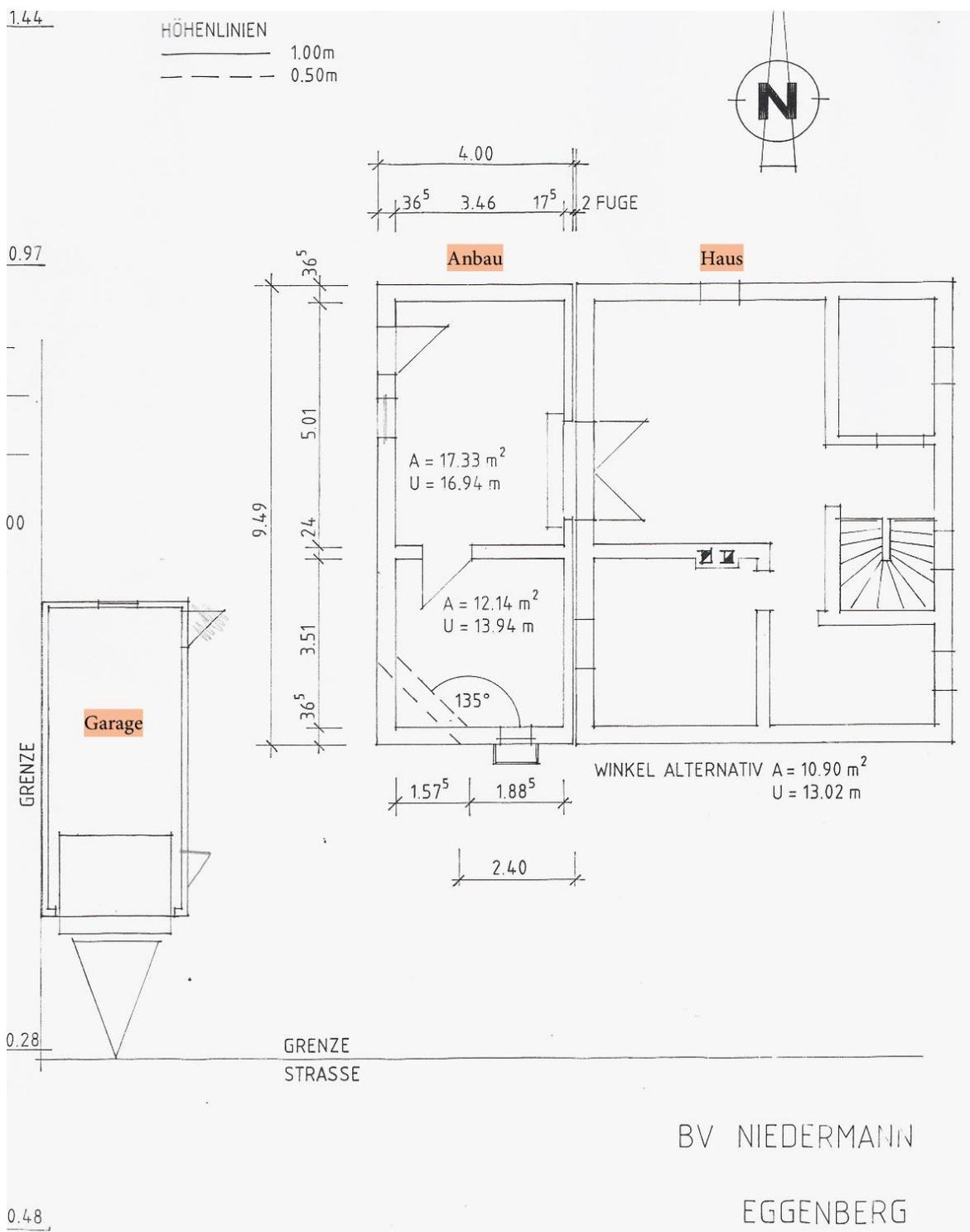
Exposé - Grundrisse



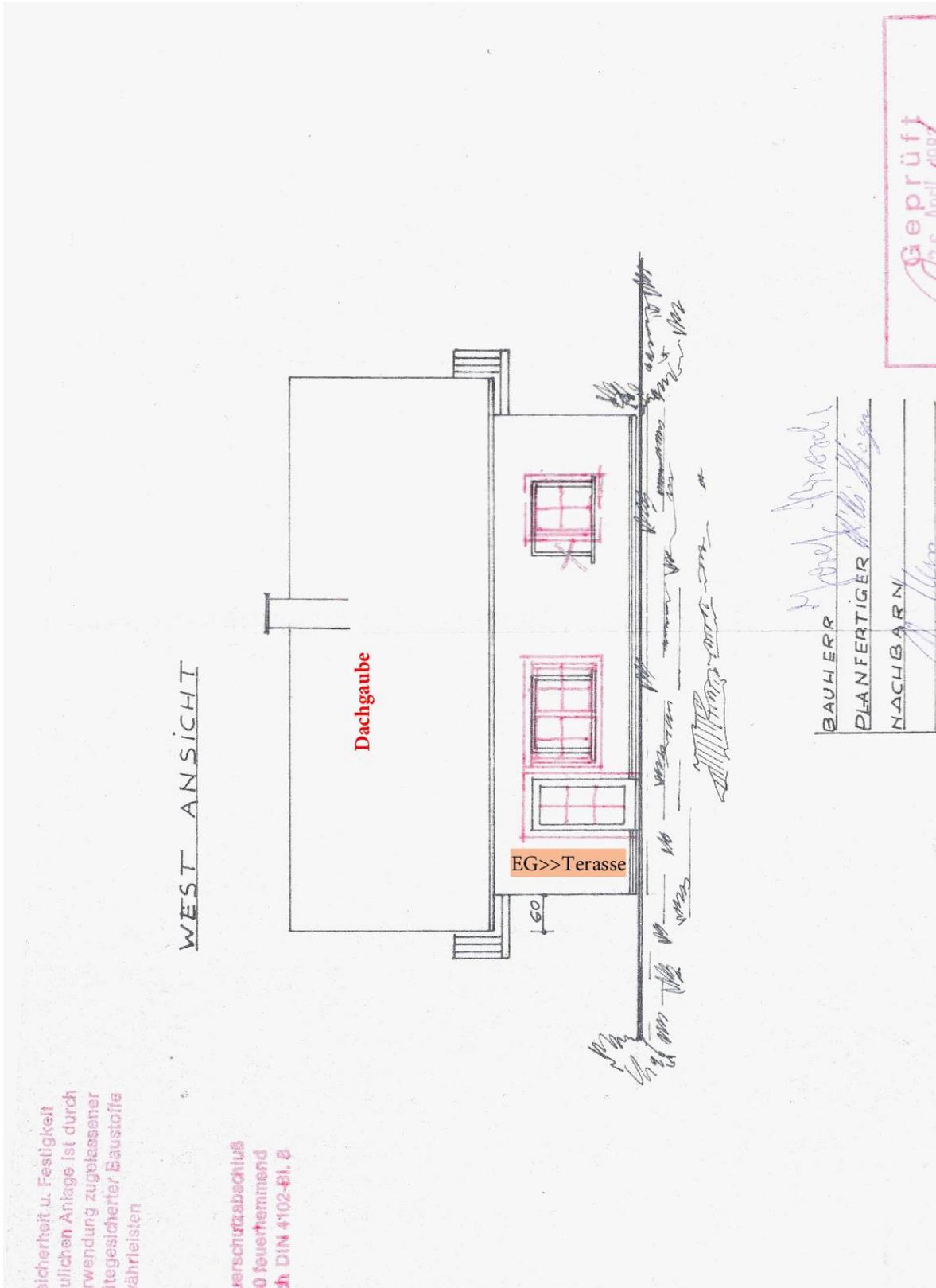
Exposé - Grundrisse



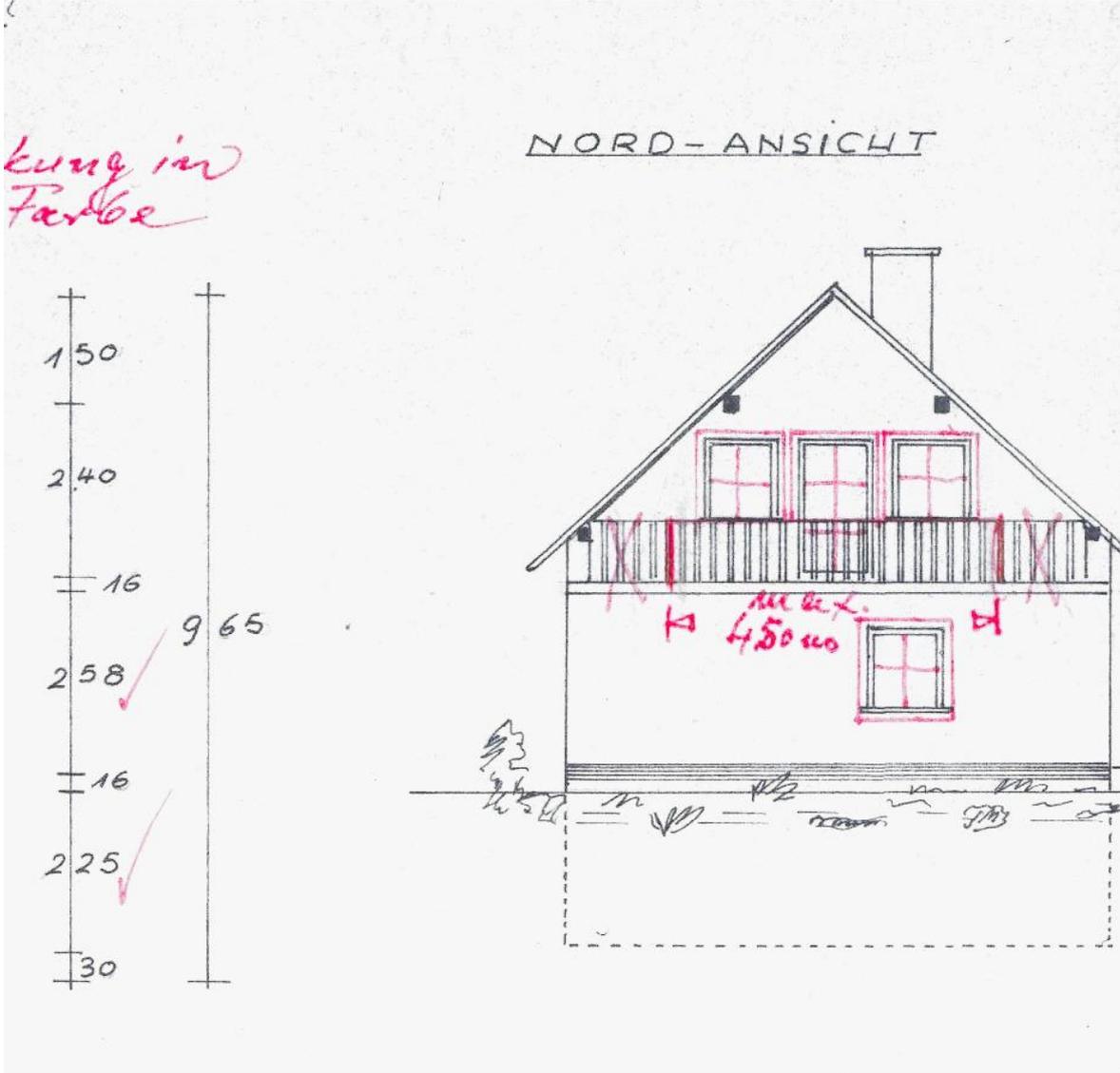
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

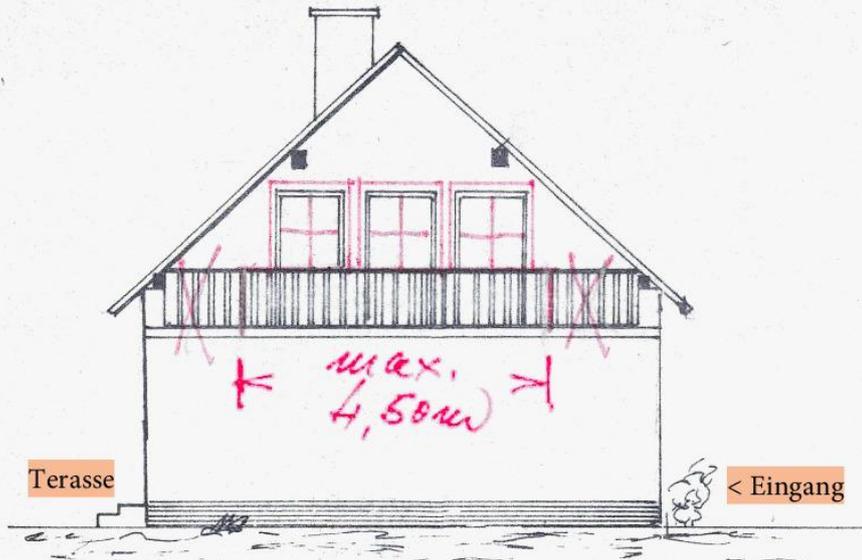


Exposé - Grundrisse

02.05.83. DV 400/18.
den dort angeführten Auflage

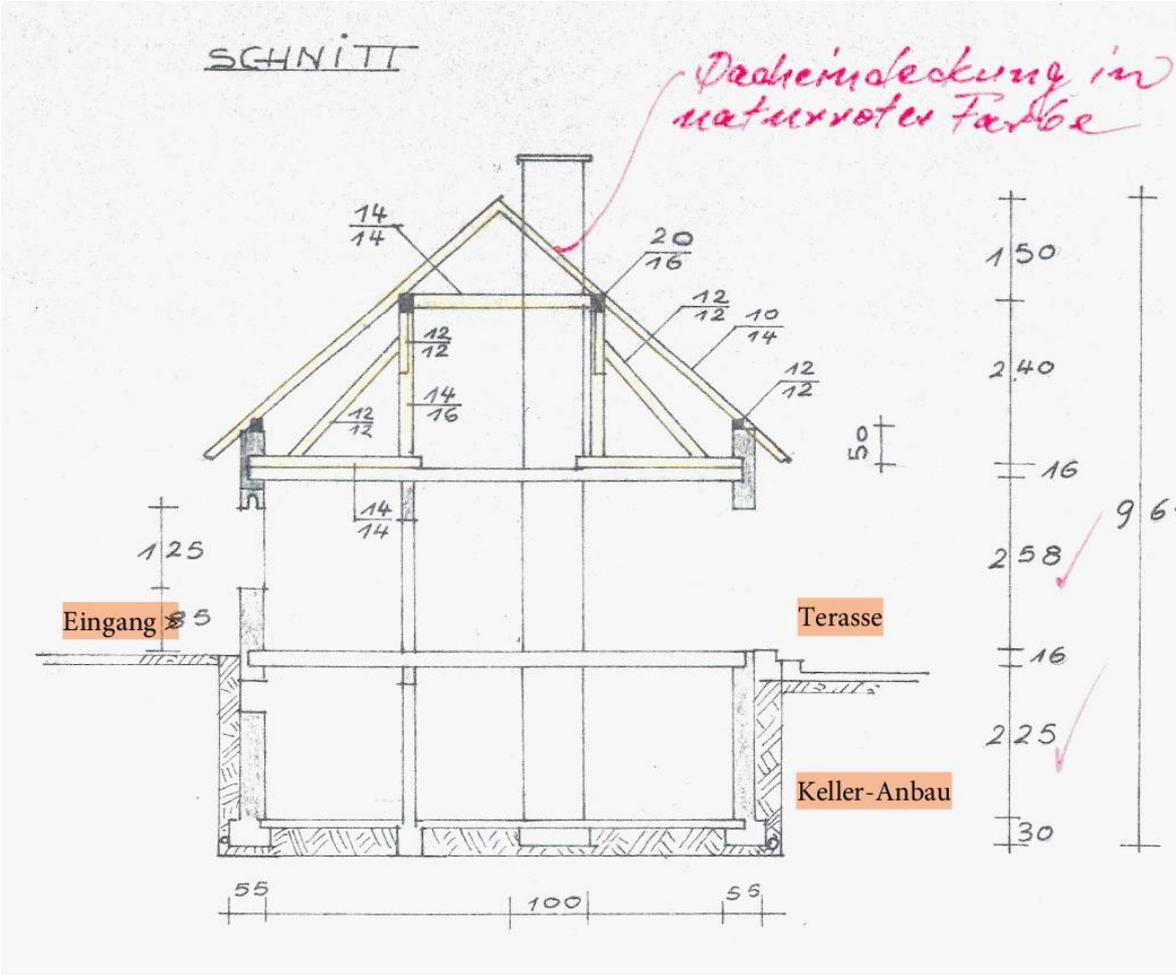
Amberg, den 02.05.83
Landratsamt
Lindemann

SÜD-ANSICHT



Geprüft
Amberg, 26. April 1983
Forster, Kreisbaumeister

Exposé - Grundrisse



Haftungsausschluss und Hinweise

Haftungsausschluss:

Die in dieser Anzeige enthaltenen Informationen über das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Dennoch übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben. Alle Informationen, einschließlich Preis, Größe, Ausstattung und Zustand der Immobilie, sind unverbindlich und können Änderungen unterliegen. Wir empfehlen potenziellen Käufern, die Immobilie persönlich zu besichtigen und gegebenenfalls rechtlichen Rat einzuholen. Für Schäden oder Verluste, die aus der Nutzung dieser Informationen resultieren, übernehmen wir keine Haftung.

Hinweis:

Die Gesamtberechnung der Wohn- und Nutzfläche beinhaltet auch hochwertige Räume aus dem UG. Der Verkauf des hier angebotenen Einfamilienhauses erfolgt unter dem Vorbehalt eines Zwischenverkaufs. Wir behalten uns das Recht vor, die Immobilie jederzeit und ohne vorherige Ankündigung aus dem Angebot zu nehmen oder den Verkaufsstatus zu ändern. Interessierte Käufer werden gebeten, sich zeitnah zu melden, um eine Besichtigung zu vereinbaren und ihr Interesse zu bekunden.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.