

Spalt

# Top-Lage am Brombachsee: Reduzierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und direktem Seeblick.

Property ID: 24431015A



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

**PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24431015A - 91174 Spalt

- 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: 24431015A - 91174 Spalt

## At a glance

Property ID	24431015A
Living Space	ca. 56 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1999

Purchase Price	229.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 24431015A - 91174 Spalt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	61.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.11.2030	Energy efficiency class	B
Power Source	Oil		

Property ID: 24431015A - 91174 Spalt

## The property





Property ID: 24431015A - 91174 Spalt

## The property



Property ID: 24431015A - 91174 Spalt

## The property





Property ID: 24431015A - 91174 Spalt

## The property





Property ID: 24431015A - 91174 Spalt

## The property



Property ID: 24431015A - 91174 Spalt

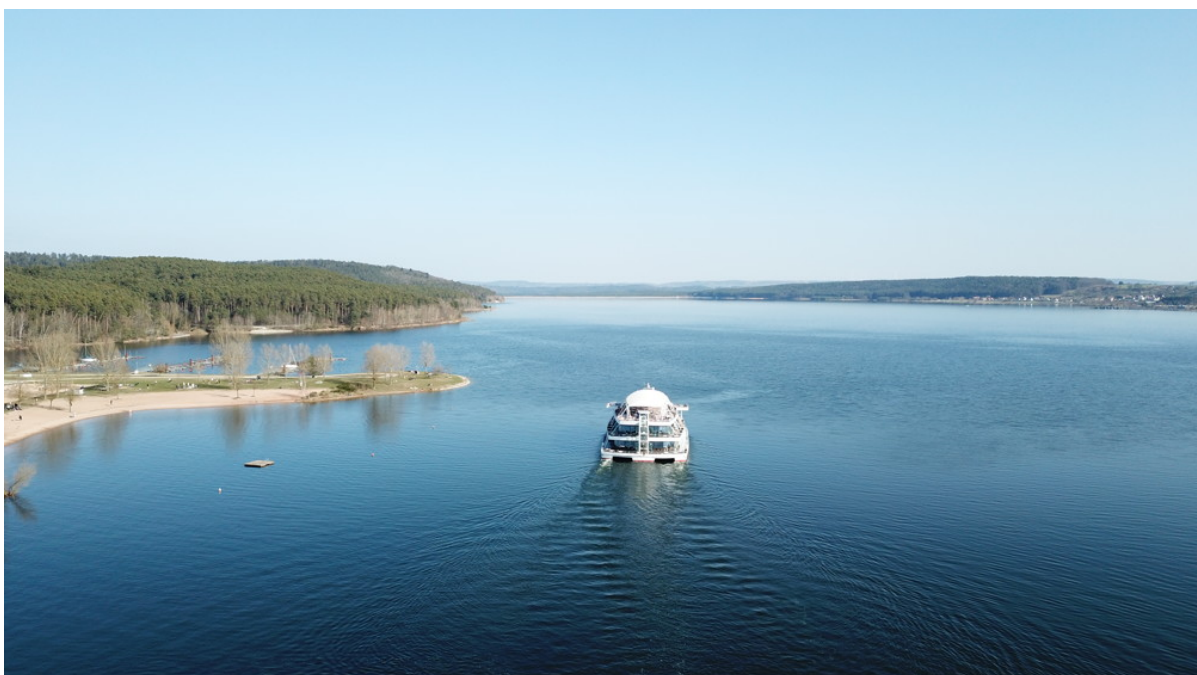
## The property





Property ID: 24431015A - 91174 Spalt

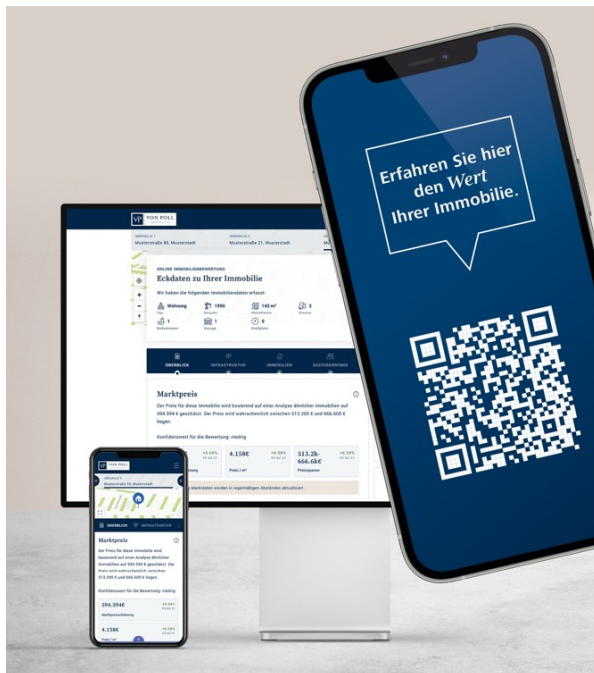
## The property





Property ID: 24431015A - 91174 Spalt

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

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE  
SEHEN? ANDEREN AUCH!SICHERN SIE SICH JETZT EINEN  
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 24431015A - 91174 Spalt

## Floor plans



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: 24431015A - 91174 Spalt

## A first impression

Willkommen im Paradies am Brombachsee, wo der Sommer seine Vorboten sendet. Hier eröffnen sich unzählige Möglichkeiten, die abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten rund um den Brombachsee zu erleben. Tauchen Sie ein in erfrischende Badefreuden im klaren See, setzen Sie die Segel zu neuen Abenteuern, spüren Sie die Kraft des Windes beim Surfen, erkunden Sie die Gewässer mit dem Boot oder lassen Sie sich vom Adrenalinkick des Wakeboardens mitreißen. Für die Naturliebhaber unter Ihnen bieten sich Radtouren und Wanderungen an, um die idyllische Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Langeweile? Hier hat sie keine Chance. Ihr exklusives Refugium wurde im Jahr 1999 erschaffen und seitdem von der Eigentümergemeinschaft liebevoll gepflegt. Die Fassade erstrahlt nun frisch in einem neuen Anstrich aus dem Jahr 2023, der die zeitlose Eleganz des Hauses unterstreicht. Diese angebotene 3-Zimmer-Ferienwohnung ist ein absolutes Highlight und besticht durch einen traumhaften direktem Ausblick auf den Brombachsee und die Natur. Das Raumangebot erstreckt sich über eine Fläche von ca. 56 m<sup>2</sup> und umfasst einen weitläufigen Wohn-/Ess-/Küchenbereich, zwei geräumige Schlafzimmer, ein geschmackvolles Badezimmer sowie ein separates WC. Der sonnige Balkon mit herrlicher Aussicht zum See macht diese möblierte Wohnung zu einer Rarität. Mit lichterfüllter Großzügigkeit und einem vorzüglichen Grundriss begeistert diese Immobilie in traumhafter Lage, nur wenige Minuten vom Brombachsee entfernt, durch Charme und Gemütlichkeit. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer Ferienwohnanlage. Das Haus wurde 1999 erbaut und seither von der Eigentümergemeinschaft regelmäßig instandgehalten. Eine maßgefertigte Schreinerküche und zahlreiche Maßeinbauten schaffen ein geschmackvolles Wohnumfeld. Der Energieausweis ist vorhanden und wird zur Besichtigung vorliegen. Tauchen Sie ein in Ihr neues Zuhause – hier erwartet Sie mehr als nur eine Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Property ID: 24431015A - 91174 Spalt

## Details of amenities

Ausstattung:

- großzügige 3-Zimmer-Ferienapartment
- Balkon
- ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- möbliert (inkl. Küchenzeile)
- Teppichboden

Property ID: 24431015A - 91174 Spalt

## All about the location

Die Ferienwohnung befindet sich in einmaliger Lage von Enderndorf am See, im Fränkischen Seenland, in direkter Nähe zum Großen und Kleinen Brombachsee sowie dem Igelsbachsee und bietet eine spektakuläre Aussicht. Enderndorf am See befindet sich auf der Sonnenseite des Brombachsees. Das Fränkische Seenland, im Süden von Nürnberg gelegen, ist ein bedeutsames Naherholungs- und Fremdenverkehrsgebiet. Insgesamt sieben Seen warten im Wasserparadies Fränkisches Seenland und bieten den Urlaubern eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten am und ums Wasser: Baden, Kite- und Windsurfen, Segeln, Tauchen, Bootfahren und Angeln. Eine besondere Attraktion ist die MS-Brombachsee, ein eindrucksvoller Fahrgasttrimaran, der für Kreuzfahrtfeeling auf dem Großen Brombachsee sorgt. Einer großen Beliebtheit erfreut sich der nahegelegene Abenteuerwald Enderndorf, dieser begeistert seine Besucher mit einem einmaligen, naturverbundenen Klettererlebnis. Der Besucher bewegt sich in der freien Natur, kann Herausforderungen annehmen, gemeinsam Spaß, Spannung und Abenteuer erleben. Zahlreiche gut markierte Wege laden zum Wandern und Radfahren ein. Die Anlagen Ramsberger Strand, Pleinfeld, Allmannsdorf, Enderndorf am See und Absberg-Seespitz bieten alles vom Beach Volleyball über Biergarten, Kinderspielplätze und Sandstrände bis hin zu Segelschulen. Die Hopfen- und Bierstadt Spalt ist eine der beliebtesten Ferienorte im Fränkischen Seenland, als aufstrebende Stadt verfügt sie über alle Einrichtungen und Angebote, die heute von einem zeitgemäßen, attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld erwartet werden. Spalt zeichnet sich nicht nur durch sein einmaliges Stadtbild von höchstem kulturellem Wert aus, sondern auch durch seine innovativen und leistungsstarken Anbieter. Die historische Altstadt von Spalt bietet mit eindrucksvollen Fachwerkbauten eine über zwölfhundertjährige Geschichte und prägt das Leben in der Hopfenmetropole Frankens. Im Heimatmuseum, den Handwerkerstuben und im Museum Hopfenbiertgut wird die Stadtgeschichte lebendig. Umliegende Dorfläden bieten heimische Spezialitäten an. Zahlreiche Supermärkte, Fachgeschäfte, Gesundheitsangebote und Ärzte sind in den umliegenden Ortschaften ansässig. Kulinarische Köstlichkeiten finden Sie zu genüge rund um den gesamten Brombachsee. Die umliegenden Gaststätten laden zu fränkischen Spezialitäten ein und tragen zum besonderen Charme bei. Der Bahnhof Georgensgmünd ist ca. 11 km entfernt, von hier aus gelangt man mit der Bahn unter anderem Richtung Schwabach, Nürnberg oder Treuchtlingen, München bzw. weitere Destinationen. Durch die gute zentrale Lage von Enderndorf am See erreicht man in 35 Minuten Nürnberg oder Ansbach. Über die B466 oder B13 die Autobahnauffahrt zur A6 und über B2 die Auffahrt zur A6 und A9.

Property ID: 24431015A - 91174 Spalt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2030. Endenergieverbrauch beträgt 61.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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: 24431015A - 91174 Spalt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ionela Harosa

---

Kappadocia 9 Schwabach / Roth  
E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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