

Spalt

# Rarität am Großen Brombachsee: Beeindruckende Ferienwohnung mit Balkon und direktem Seeblick

CODICE OGGETTO: 24431015



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

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 56 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24431015	Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Superficie netta	ca. 56 m <sup>2</sup>	Appartamento	Appartamento vacanza
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	1	Stato dell'immobile	Curato
Vani	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone
Anno di costruzione	1999		

CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	61.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.11.2030	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt

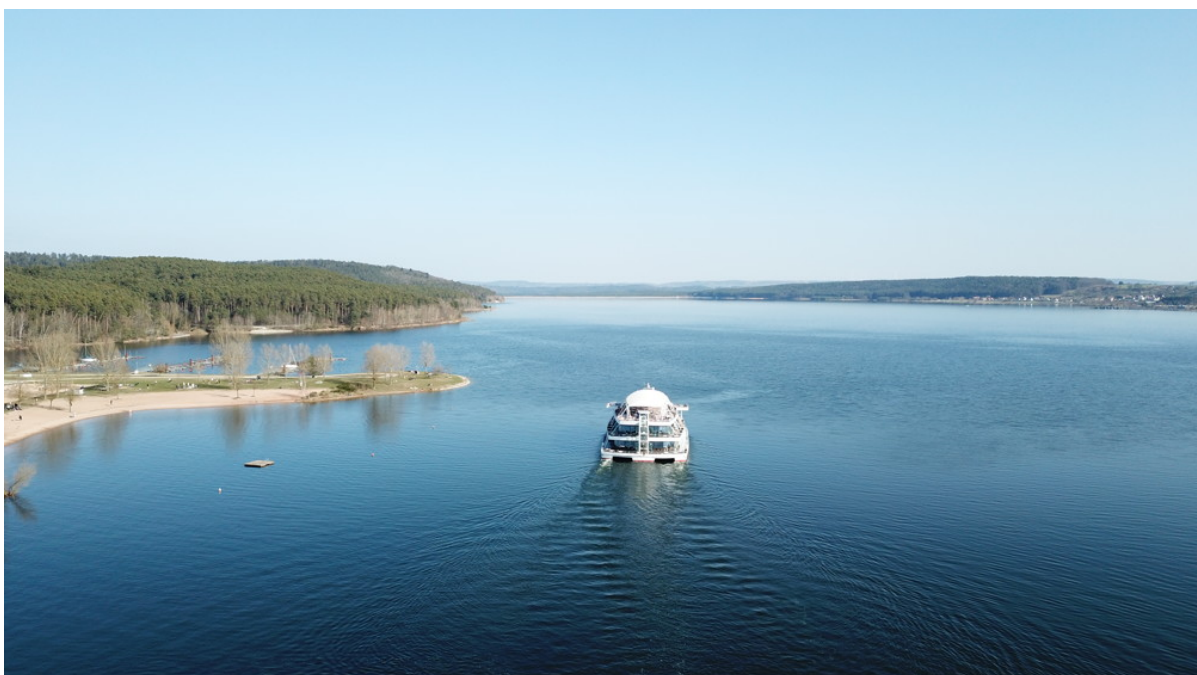
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt

## La proprietà



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)



CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt**

## Dettagli dei servizi

Ausstattung:

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

**CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt**

## Tutto sulla posizione

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 Hopfenbieregut 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.



**CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24431015 - 91174 Spalt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)