

Spalt

Wohnen im Einklang mit der Natur – großzügiges Einfamilienhaus mit riesigem Potenzial in Spalt!

Objektnummer: 25431029

360°-Rundgang



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218,41 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.347 m²

Objektnummer: 25431029 - 91174 Spalt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25431029 - 91174 Spalt

Auf einen Blick

Objektnummer	25431029
Wohnfläche	ca. 218,41 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 264 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25431029 - 91174 Spalt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	227.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.11.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25431029 - 91174 Spalt

Die Immobilie



Objektnummer: 25431029 - 91174 Spalt

Die Immobilie



Objektnummer: 25431029 - 91174 Spalt

Die Immobilie



Objektnummer: 25431029 - 91174 Spalt

Die Immobilie



Objektnummer: 25431029 - 91174 Spalt

Die Immobilie



Objektnummer: 25431029 - 91174 Spalt

Die Immobilie



Objektnummer: 25431029 - 91174 Spalt

Die Immobilie



Objektnummer: 25431029 - 91174 Spalt

Die Immobilie



Objektnummer: 25431029 - 91174 Spalt

Die Immobilie



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 25431029 - 91174 Spalt

Die Immobilie



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

www.home.von-poll.com

aus erreichbar. Diese Einheit mit extra Badezimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Praxis, Büro, Atelier oder Studio.

Neben der Gewerbefläche umfasst das Untergeschoss eine Reihe weiterer großzügiger Räume. Ein Technikraum mit der Ölzentralheizung bildet das technische Zentrum des Hauses. Von hier aus gelangt man direkt in die großzügige Garage. Zusätzlich gibt es eine große Werkstatt, zwei vielseitig nutzbare Hobbyräume mit umfangreicher Ausstattung.

Das gesamte Gebäude wurde in solider, massiver Bauweise errichtet und über die Jahre gepflegt. Die Fenster wurden im Jahr 2004 durch doppelt verglaste Holzfenster ersetzt, die nicht nur optisch ansprechend, sondern auch energetisch sinnvoll sind. Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 2005.

Die Lage des Hauses überzeugt durch ihre Ruhe, ihre Naturnähe und den einzigartigen Weitblick. Direkt angrenzend beginnt der Wald – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zur Erholung.

Diese Immobilie ist ideal für Familien, Selbstständige, Freiberufler oder handwerklich und kreativ Tätige, die das Besondere suchen: viel Platz, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ein Höchstmaß an Privatsphäre und eine naturnahe Lage, die gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit bietet.

Objektnummer: 25431029 - 91174 Spalt

Ausstattung und Details

Grundstücksgröße: ca. 1347 m²

Massivbauweise

Haus in Hanglage gebaut

Große Einzelgarage - geeignet für zwei PKWs hintereinander

Großer Garten - zum Teil in Hanglage

Großzügige Freisitzflächen

Gartenteich

Ölheizung: 2005

Satteldach

Beheizter Wintergarten

Vollunterkellert mit Gewerbeeinheit

Holzfenster: 2004, 2-fach verglast

Individuelle Gestaltung möglich - Ausbaupotenzial im Dachgeschoss vorhanden (ca. 90 m²)

Objektnummer: 25431029 - 91174 Spalt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com