Spalt

Erstklassige Ferienwohnung mit Seepanorama: Ihr exklusives Refugium am Großen Brombachsee

Objektnummer: 23431023

KAUFPREIS: 175.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 38 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

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

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

Auf einen Blick

Objektnummer	23431023
Wohnfläche	ca. 38 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1999

Kaufpreis	175.000 EUR
Wohnung	Ferienwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	15.11.2030
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	61.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

Die Immobilie

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

Die Immobilie

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

Die Immobilie

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

Die Immobilie

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

Die Immobilie

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

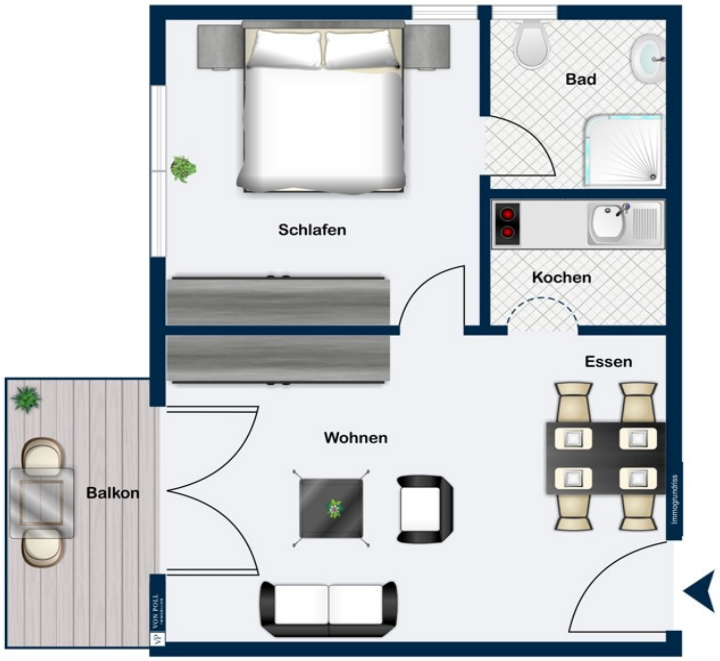
Die Immobilie

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

Die Immobilie

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

Ein erster Eindruck

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. Lassen Sie sich nicht von der Winterzeit täuschen – der Sommer hält Einzug, und mit ihm erwachen die Sinne zu einem wahren Freizeitparadies. 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. Ihre 2-Zimmer-Ferienwohnung ist ein wahres Juwel, das mit einem atemberaubenden direktem Blick auf den Brombachsee und die umgebende Natur begeistert. Auf dem zweiten Stock gelegen, bietet sie den besten Ausblick auf den glitzernden See und die malerische Landschaft. Die großzügigen ca. 38 m² Wohnfläche umfassen einen offenen Wohn- und Essbereich mit einer angrenzenden Küchenzeile, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein geschmackvolles Badezimmer mit Dusche, WC und Tageslicht. Der sonnige Balkon verspricht erholsame Stunden mit einer Aussicht, die seinesgleichen sucht. Diese möblierte Wohnung besticht nicht nur durch ihre lichtdurchflutete Großzügigkeit, sondern auch durch einen durchdachten Grundriss, der ein harmonisches Wohngefühl vermittelt. Nur wenige Minuten vom Brombachsee entfernt, strahlt die Immobilie eine einladende Atmosphäre und Gemütlichkeit aus. Die maßgefertigte Schreinerküche, zahlreiche Einbauschränke und das durchdachte Baddesign schaffen ein geschmackvolles Wohnumfeld. Sie haben aber die Möglichkeit, die Wohnung nach Ihren individuellen Vorstellungen bezüglich Stil und Komfort einzurichten. Ein Energieausweis liegt vor und wird Ihnen gerne während der Besichtigung präsentiert. Wir freuen uns darauf, Ihre Anfrage zu erhalten und Ihnen weitere Informationen zu diesem einzigartigen Paradies am Brombachsee zukommen zu lassen. Tauchen Sie ein in Ihr neues Zuhause – hier erwartet Sie mehr als nur eine Immobilie.

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

Ausstattung und Details

Ausstattung:
- großzügige 2-Zimmer-Ferienapartment
- ca. 38 m² Wohnfläche
- möbliert (inkl. Küchenzeile)
- Teppichboden
- Balkon

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

Alles zum Standort

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 Hopfenbiergut 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.

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2030. Endenergieverbrauch beträgt 61.10 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 23431023 - 91174 Spalt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ionela Harosa

Kappadocia 9 Schwabach / Roth
E-Mail: schwabach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com