

Spalt / Enderndorf

# Traumhaft Wohnen in direkter Seenähe! Hochwertiges Einfamilienhaus in gesuchter Lage

Objektnummer: 26247017



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

**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 847 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26247017	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2017
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1998	Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>94.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>18.05.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1998</b>

Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1998, besticht durch seine hochwertige Gesamtausstattung und die direkte Nähe zum See. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 847 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie eine Vielzahl an Möglichkeiten für anspruchsvolle Wohnwünsche.

Das Haus verfügt insgesamt über fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – sei es als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei moderne Badezimmer sorgen für den gewünschten Komfort im Alltag. Der Zustand der Immobilie ist als neuwertig zu bezeichnen, besonders hervorzuheben ist die umfassende Modernisierung im Jahr 2017, bei der zahlreiche Ausstattungsmerkmale auf den aktuellen Stand gebracht wurden.

Zu den besonderen Ausstattungsdetails gehören eine hochwertige Einbauküche, die sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt, sowie ein edler Schwedenofen, der für angenehme Wärme an kalten Tagen sorgt. Im Erdgeschoss wurde eine Fußbodenheizung installiert, die für behagliches Raumklima und gleichmäßige Wärmeverteilung steht. Die Ausstattung umfasst darüber hinaus hochwertige Naturstein- und Eichenparkettböden, die für ein elegantes Ambiente sorgen.

In Zukunft wird die Immobilie weiter aufgewertet: Im Jahr 2025 sind neue Fenster im Obergeschoss geplant. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vollkeller, der zusätzliche Nutz- und Abstellfläche schafft.

Für den Fuhrpark stehen vier Stellplätze sowie eine Garage zur Verfügung. Darüber hinaus bietet ein weiteres großes Garagengebäude Raum für diverse Lagerthemen – eine praktische Lösung, um unterschiedlichste Gegenstände sicher und geschützt unterzubringen. Ein weiterer großer Schuppen erweitert den Stauraum und bietet zusätzliche Flexibilität für Hobby und Freizeit.

Um das Haus herum finden sich zwei Terrassen, die zahlreiche Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien bieten. Der Garten wurde ansprechend angelegt und bietet Platz für verschiedenste Nutzungsideen, sei es für Gartenfreunde, spielende Kinder oder geselliges Beisammensein. Durch die unmittelbare Seenähe ergibt sich ein hoher Erholungswert, der sowohl Freizeitaktivitäten als auch entspannte Momente am Wasser ermöglicht.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine moderne Zentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung – dies garantiert angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Die Ausstattungsqualität bewegt sich auf gehobenem Niveau und erfüllt somit auch gehobene

**Anforderungen an Wohnkomfort.**

**Die Lage dieser Immobilie bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables und stilvolles Wohnen. Mit ihrer hochwertigen Ausstattung und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt sie durch zahlreiche Details, die den Alltag bereichern.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten und der Lage überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf**

## **Ausstattung und Details**

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 140m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 847m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 5 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 2 Terrassen
- Hochwertige Einbauküche
- Edler Schwedenofen
- 4 Stellplätze und eine Garage
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Hochwertige Gesamtausstattung
- 2017 aufwendig modernisiert
- Hochwertige Naturstein- und Eichenparkettböden
- Neue Fenster OG in 2025
- Weiteres großes Garagengebäude für diverse Lagerthemen
- Weiterer großer Schuppen für zusätzlichen Platzbedarf
- Voll unterkellert
- Garten idyllisch angelegt
- Direkte Seenähe - Erholungswert

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen Immobilie in traumhafter Lage und moderner Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses Wohntraums und der Lage bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf**

## **Alles zum Standort**

Spalt / Enderndorf besticht als idyllische Premiumwohnlage in Mittelfranken, die durch ihre ruhige, sichere Atmosphäre und die naturnahe Lage am See eine herausragende Lebensqualität bietet. Die Stadt verbindet ländlichen Charme mit einer harmonischen Gemeinschaft, die besonders Familien anspricht, die Wert auf Privatsphäre, Sicherheit und eine behütete Umgebung legen. Trotz der überschaubaren Infrastruktur überzeugt Spalt / Enderndorf durch eine stabile Bevölkerungsstruktur und eine hohe Eigentümerquote, die ein verlässliches und beständiges Wohnumfeld schaffen.

Die unmittelbare Umgebung von Spalt / Enderndorf lädt Familien zu einem aktiven und naturnahen Lebensstil ein. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie liebevoll geführte Gasthäuser und Cafés wie den Gasthof Brombachsee oder das Café Zum Hafen, die zum geselligen Beisammensein einladen. Für die Freizeitgestaltung bieten der nahegelegene Abenteuerwald Enderndorf sowie mehrere Spielplätze und Sportmöglichkeiten am Brombachsee vielfältige Möglichkeiten für Kinder und Eltern, gemeinsam die Natur zu erleben und wertvolle Familienmomente zu schaffen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen wie „Enderndorf, Am Schloss“ in nur 2 Minuten fußläufig erreichbar, was den Alltag erleichtert.

Besonders für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung: Kindergärten und Grundschulen in Spalt und Absberg sind in etwa 30 bis 40 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine vertrauensvolle Umgebung für die frühkindliche und schulische Entwicklung. Ergänzt wird das Angebot durch eine gute medizinische Versorgung mit Apotheken und Ärzten, die in rund 40 bis 45 Minuten zu Fuß erreichbar sind, sodass die Gesundheit der ganzen Familie bestens betreut wird.

Diese Kombination aus naturnaher Ruhe, sicherer Gemeinschaft und einer familienfreundlichen Infrastruktur macht Spalt / Enderndorf zu einem idealen Rückzugsort für Familien, die ihren Kindern eine behütete und zugleich lebendige Heimat bieten möchten. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Objektnummer: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26247017 - 91174 Spalt / Enderndorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: ansbach@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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