

Spalt

## A rare find at Brombachsee: A unique holiday apartment with an unparalleled lake view!

Property ID: 25431011

360°-Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 52,15 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25431011 - 91174 Spalt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25431011 - 91174 Spalt

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25431011                 |
| Living Space         | ca. 52,15 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof              |
| Rooms                | 2                        |
| Bedrooms             | 1                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1999                     |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 249.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace                                                                   |

Property ID: 25431011 - 91174 Spalt

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final energy consumption                             | 61.10 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 15.11.2030      | Energy efficiency class                              | B                              |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1999                           |



Property ID: 25431011 - 91174 Spalt

## The property



Property ID: 25431011 - 91174 Spalt

## The property





Property ID: 25431011 - 91174 Spalt

## The property



Property ID: 25431011 - 91174 Spalt

## The property





Property ID: 25431011 - 91174 Spalt

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihr Immobilienspezialist

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
[schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

Property ID: 25431011 - 91174 Spalt

## The property



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



**VON POLL FINANCE**

**Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

**Finanzierung berechnen**

**Property ID: 25431011 - 91174 Spalt**

## A first impression

Welcome to paradise on Lake Brombach, where summer is just beginning to arrive. Countless opportunities await you to experience the diverse leisure activities around the lake. Don't let winter fool you – summer is on its way, awakening your senses to a true leisure paradise. Spend your weekend or holiday in the Franconian Lake District in your own home! Immerse yourself in refreshing swims in the clear lake, set sail for new adventures, feel the power of the wind while surfing, explore the waters by boat, or get swept away by the adrenaline rush of wakeboarding. For nature lovers, cycling and hiking tours offer the perfect opportunity to fully enjoy the idyllic surroundings. Boredom? It has no chance here. Your exclusive retreat was built in 1999 and has been lovingly maintained by the owners' association ever since. The facade now shines with a fresh coat of paint from 2023, which underscores the timeless elegance of the house. Your two-room holiday apartment is a true gem, boasting breathtaking views of Lake Brombach and the surrounding countryside. A particular highlight is its ground-floor location, offering unparalleled, direct lake views from the balcony. The generous 52 square meters of living space comprise an open-plan living and dining area with an adjoining kitchenette, a spacious bedroom, and a stylish bathroom with a shower and separate WC. The sunny balcony guarantees relaxing hours while offering a truly exceptional view. This furnished apartment impresses not only with its light-filled spaciousness but also with a well-designed floor plan that creates a harmonious living environment. Located just minutes from Lake Brombach, the property exudes a welcoming and cozy atmosphere. The custom-made kitchen, numerous built-in wardrobes, and the thoughtfully designed bathroom create a tasteful living space. You also have the opportunity to furnish the apartment according to your individual preferences regarding style and comfort. You enjoy complete flexibility in its use! This property offers the opportunity to either enjoy a relaxing stay in the Franconian Lake District yourself or to rent it out! An energy performance certificate is available and will be gladly presented to you during the viewing. We look forward to receiving your inquiry and providing you with further information about this unique paradise on Lake Brombach. Immerse yourself in your new home – more than just a property awaits you here.

Property ID: 25431011 - 91174 Spalt

## Details of amenities

Ausstattung:

- großzügige 2-Zimmer-Ferienapartment für 4-6 Personen
- Balkon mit unvergleichlichem Seeblick
- ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- möbliert (inkl. Küchenzeile)
- Teppichboden



Property ID: 25431011 - 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 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.

Property ID: 25431011 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25431011 - 91174 Spalt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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