

Spalt

## Living in harmony with nature – a spacious detached house with huge potential in Spalt!

Property ID: 25431029

360°-Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 218,41 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.347 m<sup>2</sup>

Property ID: 25431029 - 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: 25431029 - 91174 Spalt

## At a glance

Property ID	25431029
Living Space	ca. 218,41 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1969
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 264 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25431029 - 91174 Spalt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	227.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	04.11.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25431029 - 91174 Spalt

## The property



Property ID: 25431029 - 91174 Spalt

## The property



Property ID: 25431029 - 91174 Spalt

## The property



Property ID: 25431029 - 91174 Spalt

## The property



Property ID: 25431029 - 91174 Spalt

## The property



Property ID: 25431029 - 91174 Spalt

## The property



Property ID: 25431029 - 91174 Spalt

## The property



Property ID: 25431029 - 91174 Spalt

## The property



Property ID: 25431029 - 91174 Spalt

## The property



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Property ID: 25431029 - 91174 Spalt

## The property



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns 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)



## 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: 25431029 - 91174 Spalt

## The property



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

Property ID: 25431029 - 91174 Spalt

## A first impression

This spacious detached house with integrated commercial unit offers a rare combination of tranquil living surrounded by nature and ideal conditions for self-employment or creative hobbies. The property enjoys a beautiful hillside location on the edge of the forest, boasting unobstructed views in every direction. The estate extends over a natural plot of land and offers approximately 218 m<sup>2</sup> of living space. The entrance area is generously proportioned and provides space for a cloakroom as well as a separate room, perfectly suited as an office or guest room. A guest WC is conveniently located adjacent to this room, making it particularly practical for visitors. At the heart of the house lies the expansive living and dining area, where a traditional tiled stove creates a particularly cozy atmosphere. This central room is open-plan and offers ample space for entertaining family and friends. The kitchen is separate from the living area and functionally designed, easily handling everyday tasks as well as more elaborate culinary projects. A special highlight of the house is the south-facing extension, which serves as a sitting room with a fireplace. Large windows here offer magnificent panoramic views over the town of Spalt. This light-filled room is ideal as a conservatory or simply as a tranquil retreat. The living/dining room opens onto the west-facing terrace, which not only promises sunny evenings but also features a beautifully landscaped garden pond and a gently cascading waterfall. The ground floor/upper floor also houses three bright, spacious bedrooms, all with high-quality parquet flooring. Two modern bathrooms are available – one with a shower, the other with a bathtub. A separate laundry room is also provided, equipped with connections for a washing machine and dryer and offering ample storage space. The existing attic offers additional development potential, opening up attractive possibilities for expanding the living space (approx. 90 m<sup>2</sup>). The basement contains a unit of approximately 40 m<sup>2</sup>, originally used for commercial purposes. Due to the sloping terrain, this area is directly accessible from the outside. This unit, with its own bathroom, offers versatile usage options – whether as a practice, office, studio, or workshop. In addition to the commercial space, the basement includes a number of other generously sized rooms. A utility room housing the oil-fired central heating system forms the technical heart of the house. From here, you have direct access to the spacious garage. In addition, there is a large workshop and two versatile hobby rooms with extensive equipment. The entire building was constructed using solid, traditional methods and has been well-maintained over the years. The windows were replaced in 2004 with double-glazed wooden windows, which are not only visually appealing but also energy-efficient. The oil-fired central heating system dates from 2005. The house's location is captivating, offering tranquility, proximity to nature, and unique panoramic views. The forest begins right next door – ideal for walks, sports activities, or simply relaxation. This property is perfect for families, the

self-employed, freelancers, or those engaged in crafts and creative pursuits who are looking for something special: ample space, versatile usage options, maximum privacy, and a location close to nature that also offers easy access.

Property ID: 25431029 - 91174 Spalt

## Details of amenities

Grundstücksgröße: ca. 1347 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>)

Property ID: 25431029 - 91174 Spalt

## All about the location

Die Stadt Spalt liegt im mittelfränkischen Landkreis Roth im Bundesland Bayern und gehört zur Region des Fränkischen Seenlands. Geografisch befindet sich Spalt im sogenannten Spalter Hügelland, südlich von Nürnberg, inmitten einer landschaftlich reizvollen und durch den Hopfenanbau geprägten Kulturlandschaft. Westlich der Stadt befinden sich der Große Brombachsee und der Igelsbachsee, die nicht nur als Hochwasserschutzanlagen dienen, sondern auch ein bedeutendes Naherholungsgebiet darstellen.

Die Stadt besteht aus dem Hauptort Spalt sowie 28 Ortsteilen, darunter Massendorf, Großweingarten und Mosbach. Die Bevölkerungszahl liegt bei etwa 5.200 bis 5.300 Einwohnern.

Verkehrstechnisch ist Spalt gut erschlossen. Bedeutende Bundesstraßen wie die B2 und B466 verlaufen in der näheren Umgebung. Der öffentliche Personennahverkehr wird hauptsächlich durch Buslinien abgedeckt; ein Bahnanschluss besteht im etwa 8 Kilometer entfernten Georgensgmünd mit Verbindung nach Roth, Nürnberg und Treuchtlingen.

Die städtische Infrastruktur umfasst eine Grundschule, Kindergärten sowie ärztliche Grundversorgung und Apotheken vor Ort. Weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium, Berufsschulen) befinden sich in den nahegelegenen Städten Roth, Windsbach und Schwabach. Krankenhäuser mit umfassender medizinischer Versorgung befinden sich in Roth oder Weißenburg.

Die Stadt ist traditionell bekannt für den Hopfenanbau und das Brauwesen – insbesondere durch die Stadtbrauerei und das HopfenBierGut, ein interaktives Museum rund um Hopfen und Bier.

Das Freizeitangebot ist durch die Nähe zu den Seen, ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz sowie zahlreiche kulturelle Veranstaltungen, Vereine und historische Sehenswürdigkeiten sehr attraktiv. Die Stadt verfolgt zudem ein eigenes Radverkehrskonzept zur Verbesserung nachhaltiger Mobilität. Die historische Altstadt mit Fachwerkhäusern, Kirchen und dem Kornhaus bietet darüber hinaus ein touristisch interessantes Stadtbild.

Property ID: 25431029 - 91174 Spalt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 227.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25431029 - 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)