

Spalt

## Un hallazgo poco común en Brombachsee: ¡un apartamento de vacaciones único con una vista inigualable al lago!

Número de propiedad: 25431011

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 239.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 52,15 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25431011 - 91174 Spalt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25431011 - 91174 Spalt

## De un vistazo

Número de propiedad	25431011
Superficie habitable	ca. 52,15 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1999

Precio de compra	239.000 EUR
Piso	Apartamento de vacaciones
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza

Número de propiedad: 25431011 - 91174 Spalt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	15.11.2030
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	61.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1999



Número de propiedad: 25431011 - 91174 Spalt

## La propiedad



Número de propiedad: 25431011 - 91174 Spalt

## La propiedad





Número de propiedad: 25431011 - 91174 Spalt

## La propiedad



Número de propiedad: 25431011 - 91174 Spalt

## La propiedad





Número de propiedad: 25431011 - 91174 Spalt

## La propiedad



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número de propiedad: 25431011 - 91174 Spalt

## La propiedad

VON POLL  
IMMOBILIEN

### 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)

**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)

Número de propiedad: 25431011 - 91174 Spalt

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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





Número de propiedad: 25431011 - 91174 Spalt

## Una primera impresión

Bienvenido al paraíso del lago Brombach, donde el verano apenas comienza. Le esperan innumerables oportunidades para disfrutar de las diversas actividades de ocio que ofrece el lago. No se deje engañar por el invierno: el verano ya está aquí, despertando sus sentidos a un verdadero paraíso del ocio. ¡Pase su fin de semana o vacaciones en el Distrito de los Lagos de Franconia desde su propia casa! Sumérjase en refrescantes baños en el cristalino lago, zarpe hacia nuevas aventuras, sienta la fuerza del viento surfeando, explore las aguas en barco o déjese llevar por la adrenalina del wakeboard. Para los amantes de la naturaleza, las excursiones en bicicleta y senderismo ofrecen la oportunidad perfecta para disfrutar plenamente del idílico entorno. ¿Aburrimiento? Aquí no hay lugar. Su exclusivo refugio fue construido en 1999 y ha sido mantenido con esmero por la comunidad de propietarios desde entonces. La fachada ahora luce una nueva capa de pintura de 2023, lo que realza la elegancia atemporal de la casa. Su apartamento vacacional de dos habitaciones es una verdadera joya, con impresionantes vistas al lago Brombach y al campo circundante. Un punto a destacar es su ubicación en la planta baja, que ofrece inigualables vistas directas al lago desde el balcón. Los generosos 52 metros cuadrados de espacio habitable se componen de un salón-comedor de planta abierta con una cocina americana contigua, un amplio dormitorio y un elegante baño con ducha y WC separado. El soleado balcón garantiza horas de relax con una vista excepcional. Este apartamento amueblado impresiona no solo por su amplitud y luminosidad, sino también por su distribución bien diseñada que crea un ambiente armonioso. Ubicado a pocos minutos del lago Brombach, la propiedad irradia un ambiente acogedor y acogedor. La cocina a medida, los numerosos armarios empotrados y el baño cuidadosamente diseñado crean un espacio habitable de buen gusto. También tiene la posibilidad de amueblar el apartamento según sus preferencias individuales en cuanto a estilo y comodidad. ¡Disfrutará de total flexibilidad en su uso! Esta propiedad le ofrece la oportunidad de disfrutar de una estancia relajante en el Distrito de los Lagos de Franconia o de alquilarla. Dispone de un certificado de eficiencia energética que le será entregado con gusto durante la visita. Esperamos recibir su consulta y brindarle más información sobre este paraíso único en el lago Brombach. Sumérjase en su nuevo hogar: aquí le espera mucho más que una propiedad.

Número de propiedad: 25431011 - 91174 Spalt

## Detalles de los servicios

Ausstattung:

- großzügige 2-Zimmer-Ferienapartment für 4-6 Personen
- Balkon mit unvergleichlichem Seeblick
- ca. 52 m² Wohnfläche
- möbliert (inkl. Küchenzeile)
- Teppichboden

Número de propiedad: 25431011 - 91174 Spalt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25431011 - 91174 Spalt

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25431011 - 91174 Spalt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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