

Spalt

Vivir en armonía con la naturaleza: ¡una espaciosa casa unifamiliar con gran potencial en Spalt!

Número de propiedad: 25431029

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 218,41 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.347 m²

Número de propiedad: 25431029 - 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: 25431029 - 91174 Spalt

De un vistazo

Número de propiedad	25431029
Superficie habitable	ca. 218,41 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	595.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2005
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 264 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	227.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	04.11.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

La propiedad



Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

La propiedad



Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

La propiedad



Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

La propiedad



Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

La propiedad



Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

La propiedad



Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

La propiedad



Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

La propiedad



Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

La propiedad



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

La propiedad



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 | www.von-poll.com/schwabach-roth



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

La propiedad



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

Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar con local comercial integrado ofrece una combinación excepcional de tranquilidad en plena naturaleza y las condiciones ideales para el autoempleo o el desarrollo de aficiones creativas. La propiedad goza de una hermosa ubicación en la ladera, junto al bosque, con vistas panorámicas en todas direcciones. La finca se extiende sobre un terreno natural y ofrece aproximadamente 218 m² de espacio habitable. La entrada, de generosas proporciones, ofrece espacio para un aseo y una habitación independiente, ideal como despacho o habitación de invitados. Un aseo de invitados se encuentra convenientemente ubicado junto a esta habitación, lo que lo hace especialmente práctico para las visitas. En el corazón de la casa se encuentra el amplio salón-comedor, donde una estufa de azulejos tradicional crea un ambiente especialmente acogedor. Esta estancia central es de planta abierta y ofrece amplio espacio para recibir a familiares y amigos. La cocina, independiente del salón, presenta un diseño funcional que facilita tanto las tareas diarias como los proyectos culinarios más elaborados. Un punto culminante de la casa es la extensión orientada al sur, que sirve como sala de estar con chimenea. Sus amplios ventanales ofrecen magníficas vistas panorámicas de la ciudad de Spalt. Esta luminosa estancia es ideal como invernadero o simplemente como un tranquilo refugio. El salón-comedor da a la terraza orientada al oeste, que no solo promete tardes soleadas, sino que también cuenta con un precioso estanque ajardinado y una suave cascada. La planta baja/superior también alberga tres amplios y luminosos dormitorios, todos con suelo de parquet de alta calidad. Dispone de dos modernos baños: uno con ducha y otro con bañera. También dispone de un lavadero independiente, equipado con conexiones para lavadora y secadora, y con amplio espacio de almacenamiento. El ático existente ofrece un potencial de desarrollo adicional, abriendo atractivas posibilidades para ampliar la superficie habitable (aprox. 90 m²). El sótano alberga una unidad de aproximadamente 40 m², originalmente destinada a fines comerciales. Debido a la pendiente del terreno, esta zona tiene acceso directo desde el exterior. Esta unidad, con su propio baño, ofrece múltiples posibilidades de uso, ya sea como consulta, oficina, estudio o taller. Además del espacio comercial, el sótano incluye otras amplias habitaciones. Un cuarto de servicio, que alberga la calefacción central de gasóleo, constituye el corazón técnico de la casa. Desde aquí, se accede directamente al espacioso garaje. Además, hay un amplio taller y dos versátiles salas de ocio con un amplio equipamiento. Toda la construcción se realizó con métodos tradicionales y sólidos, y se ha mantenido en buen estado a lo largo de los años. Las ventanas se sustituyeron en 2004 por ventanas de madera con doble acristalamiento, que no solo son visualmente atractivas, sino también energéticamente eficientes. La calefacción central de gasóleo data de 2005. La ubicación de la casa es cautivadora y ofrece tranquilidad,

proximidad a la naturaleza y vistas panorámicas únicas. El bosque comienza justo al lado, ideal para pasear, practicar deportes o simplemente relajarse. Esta propiedad es perfecta para familias, autónomos, freelancers o personas que se dedican a la artesanía y la creatividad y buscan algo especial: amplio espacio, opciones de uso versátiles, máxima privacidad y una ubicación cerca de la naturaleza con fácil acceso.

Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

Detalles de los servicios

Grundstücksgröße: ca. 1347 m²

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 m²)

Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 227.10 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25431029 - 91174 Spalt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com