

Spalt

# Une perle rare à Brombachsee : un appartement de vacances unique avec une vue imprenable sur le lac !

**CODE DU BIEN: 25431011**

360°-Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 52,15 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25431011 - 91174 Spalt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25431011 - 91174 Spalt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25431011</b>	Prix d'achat	<b>249.000 EUR</b>
Surface habitable	<b>ca. 52,15 m<sup>2</sup></b>	Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>	État de la propriété	<b>Bon état</b>
Pièces	<b>2</b>	Technique de construction	<b>massif</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>	Aménagement	<b>Terrasse</b>
Salles de bains	<b>1</b>		
Année de construction	<b>1999</b>		

CODE DU BIEN: 25431011 - 91174 Spalt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	15.11.2030	Consommation finale d'énergie	61.10 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25431011 - 91174 Spalt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431011 - 91174 Spalt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431011 - 91174 Spalt

## La propriété



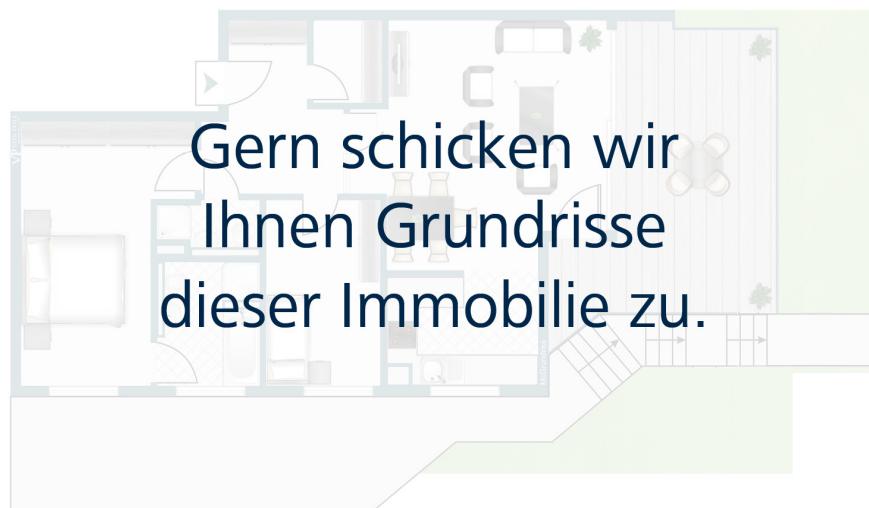
CODE DU BIEN: 25431011 - 91174 Spalt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431011 - 91174 Spalt

## La propriété



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



## 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)

CODE DU BIEN: 25431011 - 91174 Spalt

## La propriété



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

QR code

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)



VP | 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

QR code

**CODE DU BIEN: 25431011 - 91174 Spalt**

## Une première impression

Bienvenue au paradis du lac de Brombach, où l'été commence à peine à pointer le bout de son nez. D'innombrables activités de loisirs vous attendent autour du lac. Ne vous laissez pas tromper par l'hiver : l'été arrive à grands pas, vous offrant un véritable havre de paix. Passez un week-end ou des vacances dans la région des lacs de Franconie, dans votre propre maison ! Plongez dans les eaux cristallines du lac, partez à l'aventure en voilier, ressentez la puissance du vent en surfant, explorez les environs en bateau ou faites le plein d'adrénaline avec le wakeboard. Les amoureux de la nature pourront profiter pleinement de ce cadre idyllique grâce aux excursions à vélo et à pied. L'ennui n'a pas sa place ici. Votre refuge exclusif, construit en 1999, a été entretenu avec soin par le syndic depuis lors. Fraîchement repeinte en 2023, sa façade brille d'un éclat particulier, soulignant l'élégance intemporelle de la maison. Votre appartement de vacances deux pièces est un véritable bijou, offrant une vue imprenable sur le lac de Brombach et la campagne environnante. Son emplacement au rez-de-chaussée est un atout majeur, offrant une vue imprenable sur le lac depuis le balcon. Les 52 m<sup>2</sup> habitables se composent d'un espace de vie ouvert comprenant un séjour/salle à manger avec kitchenette attenante, une chambre spacieuse et une élégante salle de bains avec douche et WC séparés. Le balcon ensoleillé promet des moments de détente tout en offrant une vue exceptionnelle. Cet appartement meublé séduit non seulement par sa luminosité et ses volumes généreux, mais aussi par son agencement bien pensé qui crée un cadre de vie harmonieux. Situé à quelques minutes seulement du lac de Brombach, il dégage une atmosphère chaleureuse et conviviale. La cuisine aménagée sur mesure, les nombreux placards intégrés et la salle de bains au design soigné composent un espace de vie raffiné. Vous avez également la possibilité d'aménager l'appartement selon vos préférences en matière de style et de confort. Vous bénéficiez d'une totale liberté d'utilisation ! Ce bien vous offre la possibilité de profiter d'un séjour relaxant dans la région des lacs de Franconie ou de le louer ! Un certificat de performance énergétique est disponible et vous sera présenté lors de la visite. Nous serons ravis de recevoir votre demande et de vous fournir de plus amples informations sur ce havre de paix unique au bord du lac de Brombach. Plongez au cœur de votre nouvelle demeure : bien plus qu'une simple propriété vous y attend.

CODE DU BIEN: 25431011 - 91174 Spalt

## Détails des commodités

Ausstattung:

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

CODE DU BIEN: 25431011 - 91174 Spalt

## Tout sur l'emplacement

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 Hopfenbiergut 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.

**CODE DU BIEN: 25431011 - 91174 Spalt**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25431011 - 91174 Spalt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach  
Tel.: +49 9122 - 88 59 168  
E-Mail: schwabach@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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