

Spalt

Vivre en harmonie avec la nature – une maison individuelle spacieuse avec un énorme potentiel à Spalt !

CODE DU BIEN: 25431029

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 218,41 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.347 m²

CODE DU BIEN: 25431029 - 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: 25431029 - 91174 Spalt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25431029
Surface habitable	ca. 218,41 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1969
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2005
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 264 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	04.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	227.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

La propriété



CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

La propriété



CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

La propriété



CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

La propriété



CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

La propriété



CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

La propriété



CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

La propriété



CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

La propriété



CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

La propriété



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

La propriété

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

VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle avec local commercial intégré offre une combinaison rare : un cadre de vie paisible en pleine nature et des conditions idéales pour une activité indépendante ou des loisirs créatifs. La propriété bénéficie d'une magnifique situation à flanc de colline, en bordure de forêt, et offre une vue imprenable à 360°. Le domaine s'étend sur un terrain naturel et offre environ 218 m² de surface habitable. L'entrée, aux proportions généreuses, comprend un vestiaire ainsi qu'une pièce séparée, idéale pour un bureau ou une chambre d'amis. Des toilettes invités sont judicieusement situées à proximité, ce qui est particulièrement pratique pour les visiteurs. Au cœur de la maison se trouve le vaste séjour/salle à manger, où un poêle en faïence traditionnel crée une atmosphère chaleureuse. Cette pièce centrale, ouverte sur l'extérieur, offre un espace généreux pour recevoir famille et amis. La cuisine, séparée du séjour, est fonctionnelle et permet de gérer facilement les tâches quotidiennes comme les projets culinaires plus élaborés. L'extension exposée plein sud, aménagée en salon avec cheminée, est un atout majeur de la maison. De grandes fenêtres y offrent une vue panoramique imprenable sur la ville de Spalt. Cette pièce baignée de lumière est idéale comme véranda ou simple havre de paix. Le séjour/salle à manger s'ouvre sur une terrasse exposée ouest, qui promet de belles soirées ensoleillées et offre un bassin de jardin paysager agrémenté d'une douce cascade. Le rez-de-chaussée et l'étage abritent également trois chambres lumineuses et spacieuses, toutes dotées d'un parquet de qualité. Deux salles de bains modernes sont à disposition : l'une avec douche, l'autre avec baignoire. Une buanderie séparée, équipée pour lave-linge et sèche-linge et offrant de nombreux rangements, complète ce bien. Les combles aménageables offrent un potentiel d'aménagement supplémentaire, ouvrant de belles perspectives pour agrandir la surface habitable (environ 90 m²). Le sous-sol comprend un local d'environ 40 m², initialement à usage commercial. Grâce à la pente du terrain, cet espace est directement accessible depuis l'extérieur. Ce local, avec sa propre salle de bains, offre de multiples possibilités d'utilisation : cabinet, bureau, studio ou atelier. Outre cet espace commercial, le sous-sol comprend plusieurs autres pièces de belles dimensions. Une buanderie abritant le système de chauffage central au fioul constitue le cœur technique de la maison. De là, on accède directement au garage spacieux. On y trouve également un grand atelier et deux pièces polyvalentes, entièrement équipées, idéales pour les loisirs. L'ensemble du bâtiment a été construit selon des méthodes traditionnelles et robustes, et a été parfaitement entretenu au fil des ans. Les fenêtres ont été remplacées en 2004 par des fenêtres en bois à double vitrage, à la fois esthétiques et performantes sur le plan énergétique. Le système de chauffage central au fioul date de 2005. L'emplacement de la maison est exceptionnel : calme, proximité avec la nature et vues panoramiques

uniques. La forêt commence juste à côté, un cadre idéal pour les promenades, les activités sportives ou tout simplement la détente. Cette propriété est parfaite pour les familles, les indépendants, les freelances ou les personnes exerçant des activités manuelles ou créatives et recherchant un lieu unique : de grands espaces, une grande flexibilité d'aménagement, une intimité maximale et un emplacement proche de la nature, tout en offrant un accès facile.

CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

Détails des commodités

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)

CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25431029 - 91174 Spalt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25431029 - 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