

Spalt

???? ?????? ?????? ??? Brombachsee: ???
????????? ?????????????? ?????????? ?? ??????????????
???? ??? ??????!

????????? ??????????: 25431011

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 239.000 EUR • ?????????: ca. 52,15 m² • ??????: 2

??????? ???????: 25431011 - 91174 Spalt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25431011 - 91174 Spalt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25431011	???? ?????	239.000 EUR
????????	ca. 52,15 m ²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
????????????? ???	1		beurkundeten
????????		????????	Kaufpreises
????????	1	????????	???????
????? ?????????????	1999	????????	???????

???????? ?????????: 25431011 - 91174 Spalt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????	61.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.11.2030	????????????? ?????????????	
????? ????????????	?????	????????????? ????????????? ???????????	B
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1999

???????? ?????????: 25431011 - 91174 Spalt

?? ????????



???????? ?????????: 25431011 - 91174 Spalt

?? ?????????



???????? ?????????: 25431011 - 91174 Spalt

?? ?????????



??????? ???????: 25431011 - 91174 Spalt

?? ????????



??????? ???????: 25431011 - 91174 Spalt

?? ????????



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

??????? ?????????: 25431011 - 91174 Spalt

?? ????????



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





**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

??????? ???????: 25431011 - 91174 Spalt

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



??????? ?????????: 25431011 - 91174 Spalt

??? ?????? ??????????

????? ???????? ???? ?????????? ??? ?????? Brombach, ???? ?? ?????????? ??????
????????? ?? ??????. ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????? ??? ??????????
????????????????? ?????????? ???? ?? ?? ??????. ??? ?????????? ??? ?????????? ?? ???
????????????? - ?? ?????????? ?????? ???' ???? , ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ????
????????????? ?????????? ??????????. ?????????? ?? ?????????????????? ? ??? ?????????? ???
????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????? ???! ?????????????? ??
????????????????? ?????????? ???? ?????????? ???? , ?????????????? ??? ?????? ??????????????
????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ???? , ?????????????????? ?? ?????? ?? ?????? ?
????????????????? ??? ??? ?????????????? ??? wakeboarding. ??? ?????? ?????????? ??? ??????,
?? ?????????????????? ??? ?? ?????????????????? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????? ??
????????????????? ?????????? ?? ?????????????????? ??????????????. ??????; ??? ?????????? ??????
????????????????? ??? . ?? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?? 1999 ??? ?????????
????????????????? ?? ?????? ??? ??? ?????? ??????????????. ? ?????????? ?????????? ?????? ?? ???
????????? ?????????? ?????????? ??? ?? 2023, ? ?????? ?????????????????? ?? ??????????????
????????????????? ??? ??????????. ?? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ???
????????????????? ?????????? , ?? ?????????????????? ??? ??? ?????? Brombach ??? ??? ?????? ??????.
??? ?????????????????? ?????????????????????? ?????? ? ?????????????? ??? ??? ?????????, ???
????????????????? ?????????????????, ?????? ??? ??? ?????? ??? ?? ??????????. ?? ?????????????????? 52
????????????????? ?????? ?????? ?????????????? ?????????????????????? ?????? ?????????? ?????? ??????????????
??? ?????????????????? ?? ??? ?????? ?????????, ??? ?????????? ?????????????????? ??? ??? ??????
????????? ?? ?????? ??? ?????????????? ??????????. ?? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ??????
????????????????, ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ??? . ??? ?
????????????????? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????? ?? ??? ?????????????? ??? , ??? ???? ??
??? ?????????????????????? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??????????????
?????????????. ?????????????? ?????? ?????? ?????? ??? ?? ?????? Brombach, ?? ?????????
????????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??????????????. ? ?????????? ?????? ??????????????, ??
????????????????? ?????????????????????? ?????????????? ??? ?? ?????????????? ?????????????????? ?????????
????????????????? ?????? ?????????????? ?????? ??????????????. ?????? ?????????? ??? ?????????? ??
????????????????? ?? ?????????????????? ?????????? ?? ??? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??????
?????? ?? ?????? ??? ??? ??????. ?????????????????? ?????? ?????????????? ??? ?????? ???! ????
?? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????
????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????????? ?????? ??? ?????? ?? ?? ??????????????????
????????????????? ?????????????????????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?? ??? ?????????????????? ??
????? ?????? ??? ??????????. ?????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ??? ?? ???
????????????????? ?????????????????????? ?????????????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????????? ?????????????
??? ?????? Brombach. ?????????????? ??? ??? ??? ?????? – ??? ?????????????? ??????

????????????? ??? ??? ????? ????????

??????? ?????????: 25431011 - 91174 Spalt

???????????????? ???? ?????????

Ausstattung:

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

??????? ?????????: 25431011 - 91174 Spalt

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25431011 - 91174 Spalt

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 61.10 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25431011 - 91174 Spalt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com