

Spalt

Ένα σπάνιο εύρημα στο Brombachsee: Ένα μοναδικό διαμέρισμα διακοπών με απaráμιλλη θέα στη λίμνη!

Αριθμός ακινήτου: 25431011



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 239.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 52,15 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 25431011 - 91174 Spalt

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25431011 - 91174 Spalt

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25431011	Τιμή αγοράς	239.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 52,15 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή		
Δωμάτια	2		
Κατάσταση του ακινήτου	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα
Έτος κατασκευής	1999		

Αριθμός ακινήτου: 25431011 - 91174 Spalt

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική κατανάλωση ενέργειας	61.10 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	15.11.2030	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1999

Αριθμός ακινήτου: 25431011 - 91174 Spalt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431011 - 91174 Spalt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431011 - 91174 Spalt

Το ακίνητο



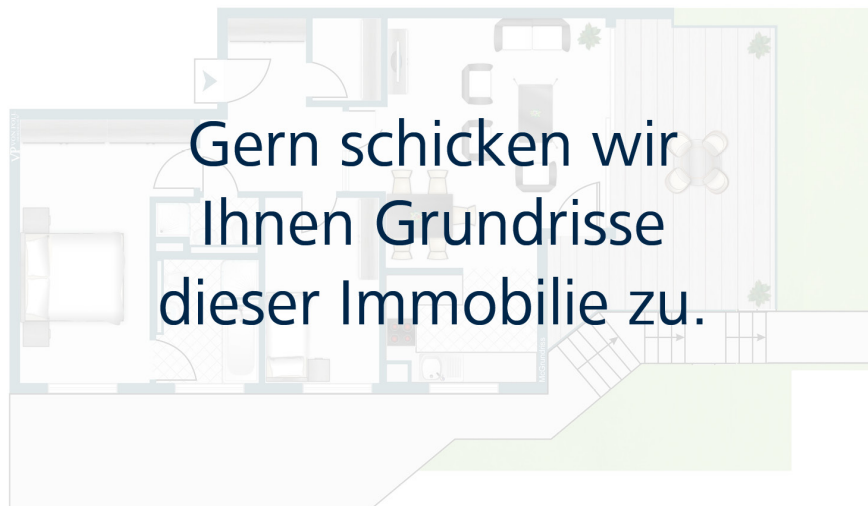
Αριθμός ακινήτου: 25431011 - 91174 Spalt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431011 - 91174 Spalt

Το ακίνητο



www.von-poll.com/schwabach-roth

Αριθμός ακινήτου: 25431011 - 91174 Spalt

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25431011 - 91174 Spalt

Το ακίνητο



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 25431011 - 91174 Spalt

Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ορίσατε στον παράδεισο της λίμνης Brombach, όπου το καλοκαίρι μόλις αρχίζει να φτάνει. Αμέτρητες ευκαιρίες σας περιμένουν να ζήσετε τις ποικίλες δραστηριότητες αναψυχής γύρω από τη λίμνη. Μην αφήσετε τον χειμώνα να σας ξεγελάσει - το καλοκαίρι είναι καθ' οδόν, ξυπνώντας τις αισθήσεις σας σε έναν πραγματικό παράδεισο αναψυχής. Περάστε το Σαββατοκύριακο ή τις διακοπές σας στην περιοχή των Λιμνών της Φραγκονίας στο σπίτι σας! Βυθιστείτε σε δροσιστικές βουτιές στην καθαρή λίμνη, σαλπάρετε για νέες περιπέτειες, νιώστε τη δύναμη του ανέμου κάνοντας σερφ, εξερευνήστε τα νερά με βάρκα ή παρασυρθείτε από την αδρεναλίνη του wakeboarding. Για τους λάτρεις της φύσης, οι ποδηλατικές και οι πεζοπορικές εκδρομές προσφέρουν την τέλεια ευκαιρία να απολαύσουν πλήρως το ειδυλλιακό περιβάλλον. Πλήξη; Δεν υπάρχει καμία πιθανότητα εδώ. Το αποκλειστικό σας καταφύγιο χτίστηκε το 1999 και έκτοτε συντηρείται με αγάπη από την ένωση ιδιοκτητών. Η πρόσοψη λάμπει τώρα με μια φρέσκια στρώση χρώματος από το 2023, η οποία υπογραμμίζει τη διαχρονική κομψότητα του σπιτιού. Το διαμέρισμα δύο δωματίων διακοπών σας είναι ένα πραγματικό στολίδι, με εκπληκτική θέα στη λίμνη Brombach και την γύρω εξοχή. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι η τοποθεσία του στο ισόγειο, που προσφέρει απaráμιλλη, άμεση θέα στη λίμνη από το μπαλκόνι. Τα γενναϊόδωρα 52 τετραγωνικά μέτρα χώρου διαβίωσης περιλαμβάνουν έναν ενιαίο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας με μια μικρή κουζίνα, ένα ευρύχωρο υπνοδωμάτιο και ένα κομψό μπάνιο με ντους και ξεχωριστή τουαλέτα. Το ηλιόλουστο μπαλκόνι εγγυάται ώρες χαλάρωσης, προσφέροντας παράλληλα μια πραγματικά εξαιρετική θέα. Αυτό το επιπλωμένο διαμέρισμα εντυπωσιάζει όχι μόνο με την ευρυχωρία του, αλλά και με την καλοσχεδιασμένη κάτοψη που δημιουργεί ένα αρμονικό περιβάλλον διαβίωσης. Βρίσκεται μόλις λίγα λεπτά από τη λίμνη Brombach, το ακίνητο αποπνέει μια φιλόξενη και ζεστή ατμόσφαιρα. Η κουζίνα κατά παραγγελία, οι πολυάριθμες εντοιχισμένες ντουλάπες και το προσεκτικά

σχεδιασμένο μπάνιο δημιουργούν έναν καλαίσθητο χώρο διαβίωσης. Έχετε επίσης την ευκαιρία να επιπλώσετε το διαμέρισμα σύμφωνα με τις προσωπικές σας προτιμήσεις όσον αφορά το στυλ και την άνεση. Απολαμβάνετε πλήρη ευελιξία στη χρήση του! Αυτό το ακίνητο προσφέρει την ευκαιρία είτε να απολαύσετε μια χαλαρωτική διαμονή στην περιοχή των λιμνών της Φραγκονίας μόνοι σας είτε να το νοικιάσετε! Διατίθεται πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης που θα σας παρουσιαστεί με χαρά κατά την επίσκεψη. Ανυπομονούμε να λάβουμε το ερώτημά σας και να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες σχετικά με αυτόν τον μοναδικό παράδεισο στη λίμνη Brombach. Βυθιστείτε στο νέο σας σπίτι – σας περιμένει κάτι περισσότερο από ένα απλό ακίνητο.

Αριθμός ακινήτου: 25431011 - 91174 Spalt

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Ausstattung:

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

Αριθμός ακινήτου: 25431011 - 91174 Spalt

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25431011 - 91174 Spalt

Άλλες πληροφορίες

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 25431011 - 91174 Spalt

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com