

Spalt

# Wohnen im Einklang mit der Natur – großzügiges Einfamilienhaus mit riesigem Potenzial in Spalt!

????????? ??????????: 25431029

360°-Rundgang



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

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 218,41 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 1.347 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25431029 - 91174 Spalt

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

???????? ?????????: 25431029 - 91174 Spalt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25431029
???????????	ca. 218,41 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ?????
????????	8
?????????? ??	4
????????	
????????	3
???? ???????????	1969
????? ???????????	2 x ???????????
	????? ????????????,
	1 x ??????

???? ??????	595.000 EUR
?????	???????????
	???????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2005
????????	??????
???????????	
???????????????????	ca. 264 m <sup>2</sup>
?????	
??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????, ???????????????
	???????

??????? ???????: 25431029 - 91174 Spalt

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	??????? ??????? ????????????	227.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.11.2035	???????????? ?????????????? ??????????	G
????? ????????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1969



???????? ?????????: 25431029 - 91174 Spalt

?? ????????





???????? ?????????: 25431029 - 91174 Spalt

?? ?????????





???????? ?????????: 25431029 - 91174 Spalt

?? ?????????



???????? ?????????: 25431029 - 91174 Spalt

?? ?????????





???????? ?????????: 25431029 - 91174 Spalt

?? ?????????



???????? ?????????: 25431029 - 91174 Spalt

?? ?????????





???????? ?????????: 25431029 - 91174 Spalt

?? ?????????



???????? ?????????: 25431029 - 91174 Spalt

?? ?????????





???????? ??: 25431029 - 91174 Spalt

?? ???????



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ???????? : 25431029 - 91174 Spalt

?? ????????



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



Finanzierung  
berechnen



???????? ??????????: 25431029 - 91174 Spalt

?? ????????

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

??????? ???????: 25431029 - 91174 Spalt

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

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit integrierter Gewerbeeinheit bietet eine seltene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und idealen Bedingungen für selbstständiges Arbeiten oder kreative Hobbys. Die Immobilie liegt in herrlicher Hanglage am Waldrand mit unverbaubarem Blick in alle Himmelsrichtungen. Das Anwesen erstreckt sich über ein naturbelassenes Grundstück und bietet eine Wohnfläche von rund 218 m².

Der Eingangsbereich ist großzügig gestaltet und bietet Platz für eine Garderobe sowie ein separates Zimmer, das sich hervorragend als Büro oder Gästezimmer eignet. Direkt angrenzend befindet sich ein Gäste-WC, was gerade für Besucher besonders praktisch ist.

Im Herzen des Hauses liegt der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch einen gemauerten Kachelofen eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Dieser zentrale Raum ist offen gestaltet und bietet reichlich Platz für geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden. Die Küche ist räumlich vom Wohnbereich getrennt und funktional geschnitten, sodass sie den Alltag ebenso wie größere Kochvorhaben mühelos meistert.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der südlich ausgerichtete Anbau, der als Kaminzimmer dient. Große Fenster eröffnen hier einen herrlichen Panoramablick über die Stadt Spalt. Dieser lichtdurchflutete Raum eignet sich ideal als Wintergarten oder einfach als ruhiger Rückzugsort. Vom Wohn-Esszimmer gelangt man auf die Westterrasse, die nicht nur sonnige Abendstunden verspricht, sondern auch mit einem liebevoll angelegten Gartenteich und einem plätschernden Wasserfall begeistert.

Das Erdgeschoss / Obergeschoss beherbergt darüber hinaus drei helle große Schlafzimmer, die allesamt mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet sind. Zwei moderne Badezimmer stehen zur Verfügung – eines mit einer Dusche, das andere mit einer Badewanne. Zusätzlich ist eine separate Waschküche vorhanden, die über Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner verfügt und ausreichend Stauraum bietet.

Das bestehende Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet damit attraktive Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche (ca. 90 m²).

Im Untergeschoss befindet sich eine ursprünglich als Gewerbe genutzte Einheit mit einer Fläche von ca. 40 m². Aufgrund der Hanglage ist dieser Bereich direkt vom Außenbereich



aus erreichbar. Diese Einheit mit extra Badezimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Praxis, Büro, Atelier oder Studio.

Neben der Gewerbefläche umfasst das Untergeschoss eine Reihe weiterer großzügiger Räume. Ein Technikraum mit der Ölzentralheizung bildet das technische Zentrum des Hauses. Von hier aus gelangt man direkt in die großzügige Garage. Zusätzlich gibt es eine große Werkstatt, zwei vielseitig nutzbare Hobbyräume mit umfangreicher Ausstattung.

Das gesamte Gebäude wurde in solider, massiver Bauweise errichtet und über die Jahre gepflegt. Die Fenster wurden im Jahr 2004 durch doppelt verglaste Holzfenster ersetzt, die nicht nur optisch ansprechend, sondern auch energetisch sinnvoll sind. Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 2005.

Die Lage des Hauses überzeugt durch ihre Ruhe, ihre Naturnähe und den einzigartigen Weitblick. Direkt angrenzend beginnt der Wald – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zur Erholung.

Diese Immobilie ist ideal für Familien, Selbstständige, Freiberufler oder handwerklich und kreativ Tätige, die das Besondere suchen: viel Platz, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ein Höchstmaß an Privatsphäre und eine naturnahe Lage, die gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit bietet.

??????? ???????: 25431029 - 91174 Spalt

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

Grundstücksgröße: ca. 1347 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>)

??????? ???????: 25431029 - 91174 Spalt

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

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.

??????? ?????????: 25431029 - 91174 Spalt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 227.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25431029 - 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](http://www.von-poll.com)