

Spalt

Ritka kincs a Brombachsee-ben: Egyedi nyaralóapartman páratlan tóra néző kilátással!

VP azonosító: 25431011

360° -Rundgang

VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 52,15 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

Áttekintés

VP azonosító	25431011	Vételár	249.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 52,15 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	1	Felszereltség	Terasz
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1999		

VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	61.10 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.11.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

Az ingatlan



VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

Az ingatlan



VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

Az ingatlan



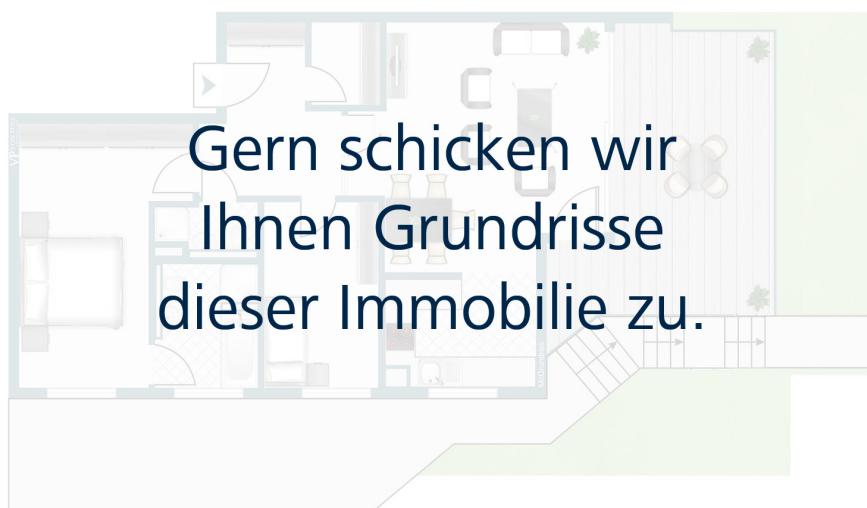
VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

Az ingatlan



VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

Az ingatlan



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



VP | VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen



VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

Az elso benyomás

Üdvözöljük a Brombach-tó paradicsomában, ahol a nyár még csak most kezdődik. Számtalan lehetőség várja Önt, hogy megtapasztalja a tó körüli változatos szabadidős tevékenységeket. Ne hagyja, hogy a tél megtévesszen – a nyár úton van, és igazi szabadidős paradicsommá kelti érzékeit. Töltsé hétvégéjét vagy nyaralását a frank tóvidéken saját otthonában! Merüljön el a kristálytiszta tóban felfrissítő úszásokban, induljon új kalandok felé, érezze a szél erezét szörfözés közben, fedezze fel a vizeket csónakkal, vagy hagyja, hogy magával ragadja a wakeboardozás adrenalinlöket. A természet szerelmeseinek a kerékpáros és túrázó tűrák tökéletes lehetőséget kínálnak arra, hogy teljes mértékben élvezzék az idilli környezetet. Unalom? Itt esélye sincs. Exkluzív pihenohelyét 1999-ben építették, és azóta a tulajdonosegyesület szeretettel karbantartja. A homlokzat most egy 2023-as friss festékréteggel ragyog, amely kiemeli a ház idotlen eleganciáját. Kétszobás nyaralóapartmanja igazi gyöngyszem, lélegzetelállító kilátással a Brombach-tóra és a környező vidékre. Különös vonzero a földszinti elhelyezkedése, ahonnan páratlan, közvetlen kilátás nyílik a tóra az erkélyről. A nagyméretű, 52 négyzetméteres lakótér egy nyitott teru nappaliból és étkezőból áll, melyhez konyhasarok, egy tágas hálószoba, valamint egy stílusos, zuhanyzós fürdoszoba és külön WC tartozik. A napsütötte erkély pihentető órákat garantál, miközben valóban kivételes kilátást nyújt. Ez a bútorozott lakás nemcsak világos tágasságával, hanem jól megtervezett alaprajzával is lenyugözo, amely harmonikus életkörülményt teremt. A Brombach-tótól minden össze pár percre található ingatlan barátságos és otthonos lékgört áraszt. Az egyedi tervezésű konyha, a számos beépített szekrény és az átgondoltan megtervezett fürdoszoba ízléses életteret teremt. Lehetősége van arra is, hogy a lakást az Ön egyéni stílus- és kényelembeli preferenciái szerint rendezze be. Teljes rugalmasságot élvezhet a használatában! Ez az ingatlan lehetőséget kínál arra, hogy saját maga élvezze a pihentető tartózkodást a frank tóvidéken, vagy bérbe adja! Energiahatékonysági tanúsítvány áll rendelkezésre, amelyet örömmel bemutatunk Önnek a megtekintés során. Várjuk érdeklődését, és további információkat nyújtunk Önnek erről az egyedülálló paradicsomról a Brombach-tónál. Merüljön el új otthonában – itt több, mint egy ingatlan várja Önt.

VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

Részletes felszereltség

Ausstattung:

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

VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Muskat

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com