

Spalt

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

VP azonosító: 25431011



VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 52,15 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

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

VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

## Áttekintés

VP azonosító	25431011
Hasznos lakótér	ca. 52,15 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1999

Vételár	249.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.11.2030
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	61.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
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



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://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](http://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](http://www.von-poll.com/finanzieren)

**Finanzierung berechnen**



VP azonosító: 25431011 - 91174 Spalt

## Az első benyomás

Üdvözljük a Brombach-tó paradicsomában, ahol a nyár még csak most kezdődik. Számítatlan 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. Töltse hétvégéjét vagy nyaralását a frank tóvidéken saját otthonában! Merüljön el a kristálytisza tóban felfrissítő úszásokban, induljon új kalandok felé, érezze a szél erejét szörfözés közben, fedezze fel a vizeket csónakkal, vagy hagyja, hogy magával ragadja a wakeboardozás adrenalinlöketek. A természet szerelmeseinek a kerékpáros és túrázó túrák tökéletes lehetőséget kínálnak arra, hogy teljes mértékben élvezzék az idilli környezetet. Unalom? Itt esélye sincs. Exkluzív pihenőhelyét 1999-ben építették, és azóta a tulajdonosegyesület szeretettel karbantartja. A homlokzat most egy 2023-as friss festékréteggel ragyog, amely kiemeli a ház időtlen eleganciáját. Kétszobás nyaralóapartmanja igazi gyöngyszem, lélegzetelállító kilátással a Brombach-tóra és a környező vidékre. Különös vonzeró a földszinti elhelyezkedése, ahonnan páratlan, közvetlen kilátás nyílik a tóra az erkélyről. A nagyméretű, 52 négyzetméteres lakótér egy nyitott terü nappaliból és étkezőből áll, melyhez konyhasarok, egy tágas hálószoba, valamint egy stílusos, zuhanyzós fürdőszoba 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 lenyugó, amely harmonikus életkörülményt teremt. A Brombach-tótól mindössze pár percre található ingatlan barátságos és otthonos légkört áraszt. Az egyedi tervezésű konyha, a számos beépített szekrény és az átgondoltan megtervezett fürdőszoba 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 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.

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/(m<sup>2</sup>\*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.

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](mailto:schwabach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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