

Spalt

Harmóniában élni a természettel – tágas, családi ház hatalmas potenciállyal Spaltban!

VP azonosító: 25431029VON POLL
IMMOBILIEN**360°-Rundgang**www.von-poll.com

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 218,41 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.347 m²

VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

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

VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Áttekintés

VP azonosító	25431029	Vételár	595.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 218,41 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Modernizálás / felújítás	2005
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1969	Hasznos terület	ca. 264 m ²
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	227.10 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.11.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Az ingatlan



VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Az ingatlan



VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Az ingatlan



VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Az ingatlan



VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Az ingatlan



VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Az ingatlan



VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Az ingatlan



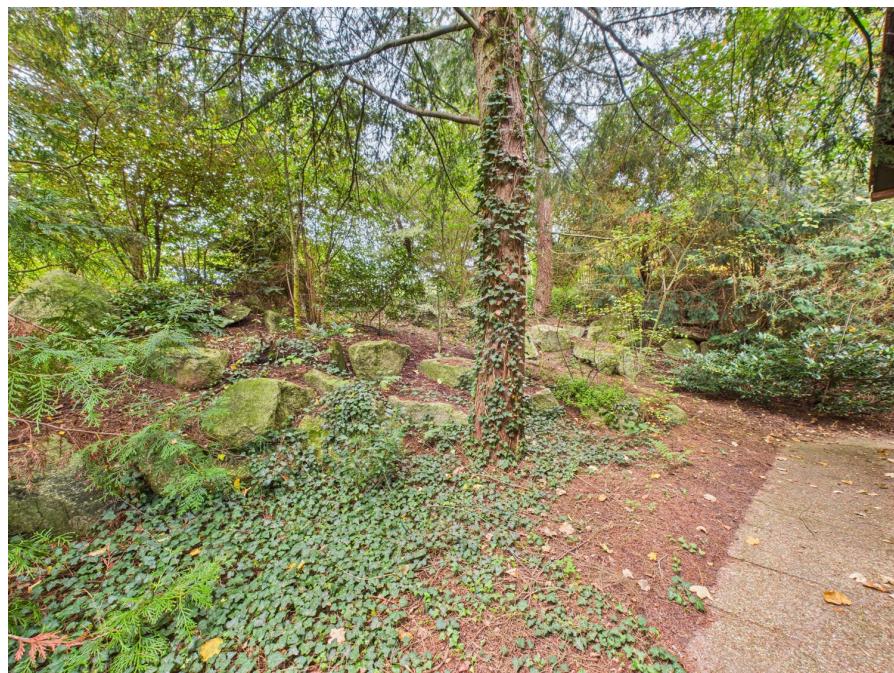
VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Az ingatlan



VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Az ingatlan



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Az ingatlan



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

VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Az ingatlan

**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 azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Az elso benyomás

Ez a tágas, különálló ház beépített üzlethelyiséggel ritka kombinációját kínálja a természettel körülvett, nyugodt életnek és az önálló vállalkozáshoz vagy kreatív hobbikhoz ideális feltételeknek. Az ingatlan gyönyörü domboldalon, az erdo szélén fekszik, akadálytalan kilátással minden irányban. A birtok egy természetes telken terül el, és körülbelül 218 m² lakóteret kínál. A bejárat nagyvonalúan arányos, és helyet biztosít egy ruhatárnak, valamint egy különálló szobának, amely tökéletesen alkalmas irodának vagy vendégszobaként. A vendég WC a szoba mellett található, így különösen praktikus a látogatók számára. A ház szívében található a tágas nappali és étkezo, ahol a hagyományos cserépkályha különösen hangulatos hangulatot teremt. Ez a központi helyiség nyitott teru, és boséges helyet kínál a család és a barátok fogadására. A konyha elkülönül a nappalitól, és funkcionálisan kialakított, így könnyedén kezeli a minden nap feladatakat, valamint a bonyolultabb kulináris projekteket. A ház különleges fénypontja a déli fekvésű bovítmény, amely kandallóval ellátott nappaliként szolgál. A nagy ablakokon keresztül csodálatos panorámás kilátás nyílik Spalt városára. Ez a világos szoba ideális télikertnek vagy egyszeruen csak egy nyugodt menedékhelynek. A nappali/étkezo a nyugati fekvésű teraszra nyílik, amely nemcsak napsütéses estéket ígér, hanem egy gyönyörűen parkositott kerti térről és egy lankás vízeséssel is rendelkezik. A földszinten/felso emeleten három világos, tágas hálószoba is található, mindegyik kiváló minőségi parkettával burkolva. Két modern fürdoszoba áll rendelkezésre – az egyik zuhanyzós, a másik kádas. Egy külön mosókonyha is rendelkezésre áll, mosógép- és szárítógép-csatlakozással, valamint boséges tárolóhellyel. A meglévo padlás további fejlesztési potenciált kínál, vonzó lehetőségeket nyitva a lakótér (kb. 90 m²) bovítésére. Az alagsorban egy körülbelül 40 m²-es egység található, amelyet eredetileg kereskedelmi célokra használtak. A lejtők terep miatt ez a terület közvetlenül kívülrol megközelíthető. Ez a saját fürdoszobával rendelkező egység sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál – akár rendeloként, irodaként, stúdióként vagy muhelyként. Az üzlethelyiség mellett az alagsorban számos további nagyméretű helyiség található. Az olajtüzéles központi futésnek otthon adó háztartási helyiség alkotja a ház muszaki szívét. Innen közvetlenül bejuthat a tágas garázsba. Ezen kívül található egy nagy muhely és két sokoldalú hobbiszoba is, gazdag felszereltséggel. Az egész épület szilárd, hagyományos módszerekkel épült, és az évek során jól karbantartották. Az ablakokat 2004-ben dupla üvegezésű fa ablakokra cserélték, amelyek nemcsak vizuálisan vonzóak, hanem energiatakarékosak is. Az olajtüzéles központi futési rendszer 2005-bol származik. A ház elhelyezkedése magával ragadó, nyugalmat, természetközeliséget és egyedülálló panorámát kínál. Az erdo közvetlenül a szomszédban kezdődik – ideális sétákhöz, sporttevékenységekhez vagy egyszerűen pihenéshez. Ez az ingatlan tökéletes családok,

egyéni vállalkozók, szabadúszók vagy kézmuvesek és kreatív elfoglaltságokkal foglalkozók számára, akik valami különlegeset keresnek: boséges teret, sokoldalú felhasználási lehetőségeket, maximális magánéletet és természetközeli elhelyezkedést, amely könnyen megközelíthető.

VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Részletes felszereltség

Grundstücksgröße: ca. 1347 m²

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 m²)

VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25431029 - 91174 Spalt

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 227.10 kwh/(m²*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 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: 25431029 - 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 felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com