

Spalt

## Una rarità a Brombachsee: un appartamento per le vacanze unico nel suo genere con una vista lago senza pari!

Codice oggetto: 25431011



PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 52,15 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25431011 - 91174 Spalt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25431011 - 91174 Spalt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25431011
Superficie netta	ca. 52,15 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1999

Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Appartamento	Appartamento vacanza
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25431011 - 91174 Spalt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	61.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.11.2030	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999



Codice oggetto: 25431011 - 91174 Spalt

## La proprietà



Codice oggetto: 25431011 - 91174 Spalt

## La proprietà





Codice oggetto: 25431011 - 91174 Spalt

## La proprietà



Codice oggetto: 25431011 - 91174 Spalt

## La proprietà





Codice oggetto: 25431011 - 91174 Spalt

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Codice oggetto: 25431011 - 91174 Spalt

## La proprietà



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



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)

Codice oggetto: 25431011 - 91174 Spalt

## La proprietà



### 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





Codice oggetto: 25431011 - 91174 Spalt

## Una prima impressione

Benvenuti in paradiso sul lago Brombach, dove l'estate sta appena arrivando. Innumerevoli opportunità vi aspettano per sperimentare le diverse attività per il tempo libero intorno al lago. Non lasciatevi ingannare dall'inverno: l'estate è alle porte, risvegliando i vostri sensi in un vero paradiso per il tempo libero. Trascorrete il vostro weekend o la vostra vacanza nel distretto dei laghi della Franconia a casa vostra! Immergetevi in rinfrescanti nuotate nelle acque cristalline del lago, salpate per nuove avventure, sentite la potenza del vento facendo surf, esplorate le acque in barca o lasciatevi trasportare dall'adrenalina del wakeboard. Per gli amanti della natura, i tour in bicicletta e a piedi offrono l'occasione perfetta per godersi appieno l'idilliaco paesaggio circostante. La noia? Qui non ha scampo. Il vostro esclusivo rifugio è stato costruito nel 1999 e da allora è stato amorevolmente curato dall'associazione dei proprietari. La facciata ora risplende con una nuova mano di vernice del 2023, che sottolinea l'eleganza senza tempo della casa. Il vostro appartamento bilocale per le vacanze è un vero gioiello, con una vista mozzafiato sul lago Brombach e sulla campagna circostante. Un punto di forza particolare è la sua posizione al piano terra, che offre un'impareggiabile vista diretta sul lago dal balcone. Gli ampi 52 metri quadrati di superficie abitabile comprendono una zona giorno e pranzo open space con angolo cottura annesso, una spaziosa camera da letto e un elegante bagno con doccia e WC separato. Il balcone soleggiato garantisce ore di relax, offrendo al contempo una vista davvero eccezionale. Questo appartamento ammobiliato colpisce non solo per i suoi ampi spazi luminosi, ma anche per la planimetria ben progettata che crea un ambiente abitativo armonioso. Situata a pochi minuti dal lago Brombach, la proprietà emana un'atmosfera accogliente e confortevole. La cucina su misura, i numerosi armadi a muro e il bagno progettato con cura creano uno spazio abitativo di buon gusto. Avete anche la possibilità di arredare l'appartamento secondo i vostri gusti personali in termini di stile e comfort. Godetevi la massima flessibilità d'uso! Questa proprietà offre l'opportunità di godersi un soggiorno rilassante nel distretto dei laghi della Franconia o di affittarla! È disponibile un certificato di prestazione energetica che vi verrà consegnato volentieri durante la visita. Saremo lieti di ricevere la vostra richiesta e di fornirvi ulteriori informazioni su questo paradiso unico sul lago Brombach. Immergiti nella tua nuova casa: qui ti aspetta molto più di una semplice proprietà.

Codice oggetto: 25431011 - 91174 Spalt

## Dettagli dei servizi

Ausstattung:

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

Codice oggetto: 25431011 - 91174 Spalt

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25431011 - 91174 Spalt

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25431011 - 91174 Spalt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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