

Spalt

Vivere in armonia con la natura: una spaziosa casa indipendente con un enorme potenziale a Spalt!

Codice oggetto: 25431029VON POLL
IMMOBILIEN**360°-Rundgang**www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 218,41 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.347 m²

Codice oggetto: 25431029 - 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: 25431029 - 91174 Spalt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25431029	Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Superficie netta	ca. 218,41 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1969	Superficie linda	ca. 264 m ²
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25431029 - 91174 Spalt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	227.10 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	04.11.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 25431029 - 91174 Spalt

La proprietà



Codice oggetto: 25431029 - 91174 Spalt

La proprietà



Codice oggetto: 25431029 - 91174 Spalt

La proprietà



Codice oggetto: 25431029 - 91174 Spalt

La proprietà



Codice oggetto: 25431029 - 91174 Spalt

La proprietà



Codice oggetto: 25431029 - 91174 Spalt

La proprietà



Codice oggetto: 25431029 - 91174 Spalt

La proprietà



Codice oggetto: 25431029 - 91174 Spalt

La proprietà



Codice oggetto: 25431029 - 91174 Spalt

La proprietà



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

Codice oggetto: 25431029 - 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 | 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



Finanzierung berechnen



Codice oggetto: 25431029 - 91174 Spalt

La proprietà



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

Codice oggetto: 25431029 - 91174 Spalt

Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente con unità commerciale integrata offre una rara combinazione di vita tranquilla immersa nella natura e condizioni ideali per un lavoro autonomo o per hobby creativi. La proprietà gode di una splendida posizione collinare ai margini del bosco, con vista libera in ogni direzione. La proprietà si estende su un terreno naturale e offre circa 218 m² di superficie abitabile. L'ingresso è generosamente proporzionato e offre spazio per un guardaroba e una stanza separata, perfetta come ufficio o camera per gli ospiti. Un bagno per gli ospiti è comodamente situato accanto a questa stanza, rendendola particolarmente pratica per gli ospiti. Il cuore della casa si trova l'ampia zona giorno e pranzo, dove una tradizionale stufa in maiolica crea un'atmosfera particolarmente accogliente. Questa stanza centrale è open space e offre ampio spazio per intrattenere la famiglia e gli amici. La cucina è separata dalla zona giorno e progettata in modo funzionale, consentendo di gestire facilmente le attività quotidiane e i progetti culinari più elaborati. Un punto forte della casa è l'ampliamento esposto a sud, che funge da soggiorno con camino. Le ampie finestre offrono una magnifica vista panoramica sulla città di Spalt. Questo luminoso ambiente è ideale come giardino d'inverno o semplicemente come rifugio tranquillo. Il soggiorno/sala da pranzo si apre sulla terrazza esposta a ovest, che non solo promette serate soleggiate, ma ospita anche un laghetto da giardino splendidamente curato e una cascata che scorre dolcemente. Il piano terra/piano superiore ospita inoltre tre camere da letto luminose e spaziose, tutte con pavimenti in parquet di alta qualità. Sono disponibili due bagni moderni, uno con doccia, l'altro con vasca. È inoltre presente una lavanderia separata, dotata di attacchi per lavatrice e asciugatrice e con ampio spazio di stoccaggio. La soffitta esistente offre ulteriore potenziale di sviluppo, aprendo interessanti possibilità di ampliamento della superficie abitabile (circa 90 m²). Il seminterrato ospita un'unità di circa 40 m², originariamente utilizzata a scopo commerciale. Grazie al terreno in pendenza, questa zona è direttamente accessibile dall'esterno. Questa unità, dotata di bagno privato, offre versatili possibilità di utilizzo: come studio, ufficio, studio o laboratorio. Oltre allo spazio commerciale, il seminterrato comprende diverse altre stanze di ampie dimensioni. Un locale tecnico che ospita il riscaldamento centralizzato a gasolio costituisce il cuore della casa. Da qui si accede direttamente all'ampio garage. Inoltre, sono presenti un'ampia officina e due versatili sale hobby con ampia attrezzatura. L'intero edificio è stato costruito con solidi metodi tradizionali ed è stato ben mantenuto nel corso degli anni. Gli infissi sono stati sostituiti nel 2004 con finestre in legno con doppi vetri, che non solo sono esteticamente gradevoli, ma anche a basso consumo energetico. Il riscaldamento centralizzato a gasolio risale al 2005. La posizione della casa è incantevole, offrendo tranquillità, vicinanza alla natura e viste panoramiche uniche. Il

bosco inizia proprio accanto, ideale per passeggiate, attività sportive o semplicemente per rilassarsi. Questa proprietà è perfetta per famiglie, lavoratori autonomi, liberi professionisti o amanti dell'artigianato e della creatività che cercano qualcosa di speciale: ampi spazi, versatili possibilità di utilizzo, massima privacy e una posizione vicina alla natura ma facilmente raggiungibile.

Codice oggetto: 25431029 - 91174 Spalt

Dettagli dei servizi

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)

Codice oggetto: 25431029 - 91174 Spalt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25431029 - 91174 Spalt

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25431029 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com