

Spalt

# Rarität am Brombachsee - Außergewöhnliche Ferienwohnung mit unverbaubarem Panoramablick auf den See.

*Número da propriedade: 25431011*



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

**PREÇO DE COMPRA: 239.000 EUR • ÁREA: ca. 52,15 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 25431011 - 91174 Spalt**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25431011 - 91174 Spalt**

## Numa vista geral

|                       |                          |                             |   |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 25431011                 | Preço de compra             | 239.000 EUR   |
| Área                  | ca. 52,15 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Forma do telhado      | Telhado de sela          | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos               | 2                        | Móveis                      | Terraço   |
| Quartos               | 1                        |                             |   |
| Casas de banho        | 1                        |                             |   |
| Ano de construção     | 1999                     |                             |   |

Número da propriedade: 25431011 - 91174 Spalt

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Consumo final de energia                                 | 61.10 kWh/m <sup>2</sup> a        |
| Certificado Energético válido até | 15.11.2030          | Classificação energética                                 | B                                 |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1999                              |

Número da propriedade: 25431011 - 91174 Spalt

## O imóvel



Número da propriedade: 25431011 - 91174 Spalt

## O imóvel



Número da propriedade: 25431011 - 91174 Spalt

## O imóvel



Número da propriedade: 25431011 - 91174 Spalt

## O imóvel



Número da propriedade: 25431011 - 91174 Spalt

## O imóvel



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número da propriedade: 25431011 - 91174 Spalt

## O imóvel



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





**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)

Número da propriedade: 25431011 - 91174 Spalt

## O imóvel



### 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



**Número da propriedade: 25431011 - 91174 Spalt**

## Uma primeira impressão

Willkommen im Paradies am Brombachsee, wo der Sommer seine Vorboten sendet. Hier eröffnen sich unzählige Möglichkeiten, die abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten rund um den Brombachsee zu erleben. Lassen Sie sich nicht von der Winterzeit täuschen – der Sommer hält Einzug, und mit ihm erwachen die Sinne zu einem wahren Freizeitparadies. Verbringen Sie das Wochenende oder Ihren Urlaub im Fränkischen Seenland in Ihrem eigenen Zuhause!

Tauchen Sie ein in erfrischende Badefreuden im klaren See, setzen Sie die Segel zu neuen Abenteuern, spüren Sie die Kraft des Windes beim Surfen, erkunden Sie die Gewässer mit dem Boot oder lassen Sie sich vom Adrenalinkick des Wakeboardens mitreißen. Für die Naturliebhaber unter Ihnen bieten sich Radtouren und Wanderungen an, um die idyllische Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Langeweile? Hier hat sie keine Chance.

Ihr exklusives Refugium wurde im Jahr 1999 erschaffen und seitdem von der Eigentümergemeinschaft liebevoll gepflegt. Die Fassade erstrahlt nun frisch in einem neuen Anstrich aus dem Jahr 2023, der die zeitlose Eleganz des Hauses unterstreicht.

Ihre 2-Zimmer-Ferienwohnung ist ein wahres Juwel, das mit einem atemberaubenden Blick auf den Brombachsee und die umgebende Natur begeistert. Als besonderes Highlight liegt sie im Erdgeschoss und bietet einen unvergleichlichen und direkten Seeblick vom Balkon aus.

Die großzügigen ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassen einen offenen Wohn- und Essbereich mit einer angrenzenden Küchenzeile, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein geschmackvolles Badezimmer mit Dusche sowie separatem WC. Der sonnige Balkon garantiert entspannende Stunden und bietet dabei einen Ausblick,

der seinesgleichen sucht.

Diese möblierte Wohnung besticht nicht nur durch ihre lichtdurchflutete Großzügigkeit, sondern auch durch einen durchdachten Grundriss, der ein harmonisches Wohngefühl vermittelt. Nur wenige Minuten vom Brombachsee entfernt, strahlt die Immobilie eine einladende Atmosphäre und Gemütlichkeit aus.

Die maßgefertigte Schreinerküche, zahlreiche Einbauschränke und das durchdachte Baddesign schaffen ein geschmackvolles Wohnumfeld. Sie haben aber die Möglichkeit, die Wohnung nach Ihren individuellen Vorstellungen bezüglich Stil und Komfort einzurichten.

Bezüglich der Nutzung genießen Sie völlige Flexibilität! So können Sie entweder selbst eine erholsame Zeit im Fränkischen Seenland verbringen oder die Immobilie gerne vermieten!

Ein Energieausweis liegt vor und wird Ihnen gerne während der Besichtigung präsentiert. Wir freuen uns darauf, Ihre Anfrage zu erhalten und Ihnen weitere Informationen zu diesem einzigartigen Paradies am Brombachsee zukommen zu lassen. Tauchen Sie ein in Ihr neues Zuhause – hier erwartet Sie mehr als nur eine Immobilie.

**Número da propriedade: 25431011 - 91174 Spalt**

## Detalhes do equipamento

Ausstattung:

- großzügige 2-Zimmer-Ferienapartment für 4-6 Personen
- Balkon mit unvergleichlichem Seeblick
- ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- möbliert (inkl. Küchenzeile)
- Teppichboden

**Número da propriedade: 25431011 - 91174 Spalt**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25431011 - 91174 Spalt**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 25431011 - 91174 Spalt**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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