

Spalt

Wohnen im Einklang mit der Natur – großzügiges Einfamilienhaus mit riesigem Potenzial in Spalt!

Número da propriedade: 25431029

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 218,41 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.347 m²

Número da propriedade: 25431029 - 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: 25431029 - 91174 Spalt

Numa vista geral

Número da propriedade	25431029
Área	ca. 218,41 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1969
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	595.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2005
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 264 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25431029 - 91174 Spalt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	227.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.11.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 25431029 - 91174 Spalt

O imóvel



Número da propriedade: 25431029 - 91174 Spalt

O imóvel



Número da propriedade: 25431029 - 91174 Spalt

O imóvel



Número da propriedade: 25431029 - 91174 Spalt

O imóvel



Número da propriedade: 25431029 - 91174 Spalt

O imóvel



Número da propriedade: 25431029 - 91174 Spalt

O imóvel



Número da propriedade: 25431029 - 91174 Spalt

O imóvel



Número da propriedade: 25431029 - 91174 Spalt

O imóvel



Número da propriedade: 25431029 - 91174 Spalt

O imóvel



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Número da propriedade: 25431029 - 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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Número da propriedade: 25431029 - 91174 Spalt

O imóvel



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

Número da propriedade: 25431029 - 91174 Spalt

Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit integrierter Gewerbeeinheit bietet eine seltene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und idealen Bedingungen für selbstständiges Arbeiten oder kreative Hobbys. Die Immobilie liegt in herrlicher Hanglage am Waldrand mit unverbaubarem Blick in alle Himmelsrichtungen. Das Anwesen erstreckt sich über ein naturbelassenes Grundstück und bietet eine Wohnfläche von rund 218 m².

Der Eingangsbereich ist großzügig gestaltet und bietet Platz für eine Garderobe sowie ein separates Zimmer, das sich hervorragend als Büro oder Gästezimmer eignet. Direkt angrenzend befindet sich ein Gäste-WC, was gerade für Besucher besonders praktisch ist.

Im Herzen des Hauses liegt der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch einen gemauerten Kachelofen eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Dieser zentrale Raum ist offen gestaltet und bietet reichlich Platz für geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden. Die Küche ist räumlich vom Wohnbereich getrennt und funktional geschnitten, sodass sie den Alltag ebenso wie größere Kochvorhaben mühelos meistert.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der südlich ausgerichtete Anbau, der als Kaminzimmer dient. Große Fenster eröffnen hier einen herrlichen Panoramablick über die Stadt Spalt. Dieser lichtdurchflutete Raum eignet sich ideal als Wintergarten oder einfach als ruhiger Rückzugsort. Vom Wohn-Esszimmer gelangt man auf die Westterrasse, die nicht nur sonnige Abendstunden verspricht, sondern auch mit einem liebevoll angelegten Gartenteich und einem plätschernden Wasserfall begeistert.

Das Erdgeschoss / Obergeschoss beherbergt darüber hinaus drei helle große Schlafzimmer, die allesamt mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet sind. Zwei moderne Badezimmer stehen zur Verfügung – eines mit einer Dusche, das andere mit einer Badewanne. Zusätzlich ist eine separate Waschküche vorhanden, die über Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner verfügt und ausreichend Stauraum bietet.

Das bestehende Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet damit attraktive Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche (ca. 90 m²).

Im Untergeschoss befindet sich eine ursprünglich als Gewerbe genutzte Einheit mit einer Fläche von ca. 40 m². Aufgrund der Hanglage ist dieser Bereich direkt vom Außenbereich

aus erreichbar. Diese Einheit mit extra Badezimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Praxis, Büro, Atelier oder Studio.

Neben der Gewerbefläche umfasst das Untergeschoss eine Reihe weiterer großzügiger Räume. Ein Technikraum mit der Ölzentralheizung bildet das technische Zentrum des Hauses. Von hier aus gelangt man direkt in die großzügige Garage. Zusätzlich gibt es eine große Werkstatt, zwei vielseitig nutzbare Hobbyräume mit umfangreicher Ausstattung.

Das gesamte Gebäude wurde in solider, massiver Bauweise errichtet und über die Jahre gepflegt. Die Fenster wurden im Jahr 2004 durch doppelt verglaste Holzfenster ersetzt, die nicht nur optisch ansprechend, sondern auch energetisch sinnvoll sind. Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 2005.

Die Lage des Hauses überzeugt durch ihre Ruhe, ihre Naturnähe und den einzigartigen Weitblick. Direkt angrenzend beginnt der Wald – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zur Erholung.

Diese Immobilie ist ideal für Familien, Selbstständige, Freiberufler oder handwerklich und kreativ Tätige, die das Besondere suchen: viel Platz, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ein Höchstmaß an Privatsphäre und eine naturnahe Lage, die gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit bietet.

Número da propriedade: 25431029 - 91174 Spalt

Detalhes do equipamento

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)

Número da propriedade: 25431029 - 91174 Spalt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25431029 - 91174 Spalt

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Número da propriedade: 25431029 - 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