Spalt / Enderndorf

Brombachsee pur: Ferienwohnung mit Balkon & Naturblick – Sommer genießen wie nie zuvor!

Objektnummer: 25431005

KAUFPREIS: 149.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 36 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25431005
Wohnfläche	ca. 36 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1999

Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnungstyp	Ferienwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	61.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.11.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

Ein erster Eindruck

Genießen Sie Ihre Freizeit oder den Urlaub im wunderschönen Fränkischen Seenland – in Ihrer frisch renovierten Ferienwohnung! Diese helle 2-Zimmer-Wohnung ist ein echtes Juwel und überzeugt nicht nur mit einem traumhaften Blick auf die Natur am Brombachsee, sondern auch mit ihrer lichtdurchfluteten Atmosphäre. Durch die Lage im 2. Obergeschoss genießen Sie hier besonders viel Tageslicht, was die Räume noch einladender wirken lässt. Diese Wohnung wurde renoviert: neue Laminatböden, moderne Möbel im Wohnzimmer und frisch gestrichene Wände verleihen ihr ein stilvolles und gepflegtes Ambiente. Zudem wurde die Fassade des Gebäudes im Jahr 2023 neu gestrichen, sodass sich die gesamte Anlage in einem sehr guten Zustand präsentiert. Von der Anlage erreichen Sie den Großen Brombachsee in nur 5–7 Gehminuten Auf ca. 36 m² erwarten Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küchenzeile, ein geräumiges Schlafzimmer, ein stilvoll gestaltetes Badezimmer sowie ein separates WC. Der sonnige Balkon mit herrlicher Aussicht macht diese möblierte Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit. Die durchdachte Raumaufteilung in Kombination mit der außergewöhnlichen Helligkeit schafft eine besondere Wohnqualität. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Ferienwohnanlage aus dem Jahr 1999, die regelmäßig instand gehalten wird. Eine maßgefertigte Schreinerküche, zahlreiche Maßanfertigungen und ein harmonisches Baddesign runden das stilvolle Wohnkonzept ab. Der Energieausweis liegt vor und wird zur Besichtigung bereitgestellt. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

Ausstattung und Details

Ausstattung:
- großzügige 2-Zimmer-Ferienapartment
- Balkon
- ca. 36 m² Wohnfläche
- möbliert (inkl. Küchenzeile)
- Laminat-/ Fließen

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

Alles zum Standort

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 Hopfenbiergut 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.

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2030. Endenergieverbrauch beträgt 61.10 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25431005 - 91174 Spalt / Enderndorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com