Spalt

Exklusives Wohnen mit besonderem Flair – großzügiges Anwesen auf über 1.000 m² Grundstück

Objektnummer: 26208918



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 313 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1092 m²

Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

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

Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Auf einen Blick

Objektnummer	26208918
Wohnfläche	ca. 313 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1991
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 175 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	19.08.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	117.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Die Immobilie





Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Die Immobilie





Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Die Immobilie





Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Die Immobilie





Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Die Immobilie

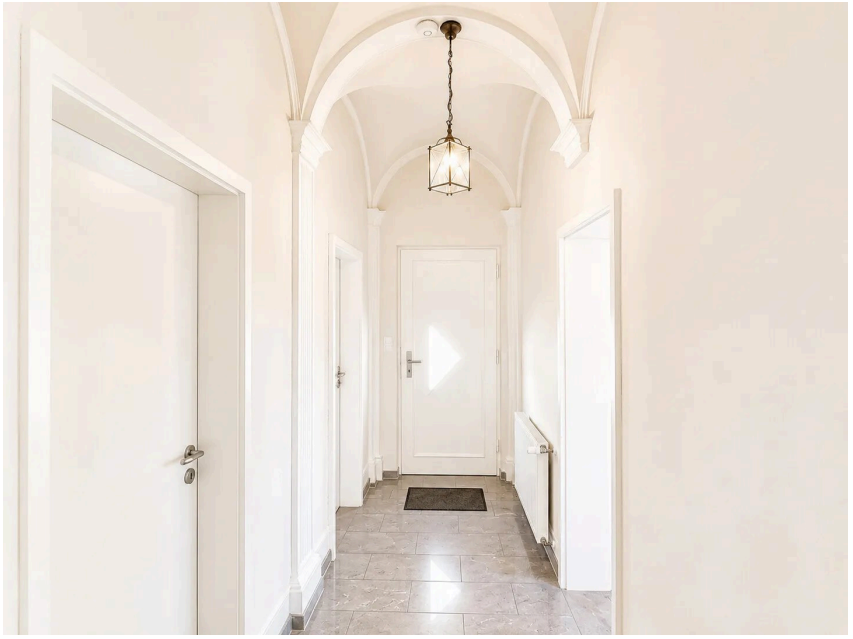




Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Die Immobilie





Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Die Immobilie





Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Die Immobilie





Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Die Immobilie





Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Die Immobilie





Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Die Immobilie





Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Die Immobilie

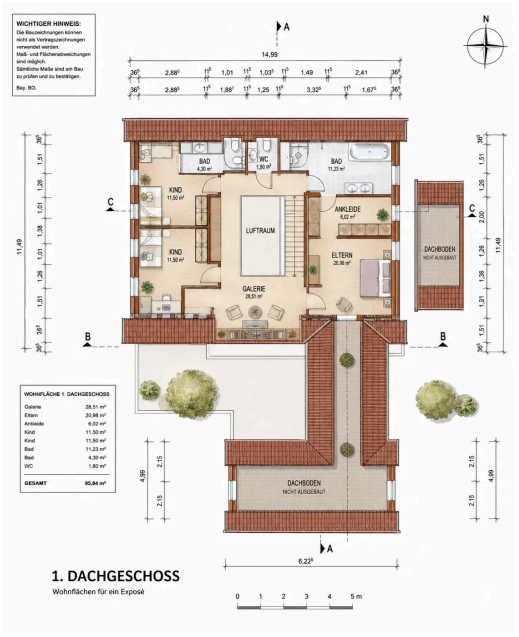




Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

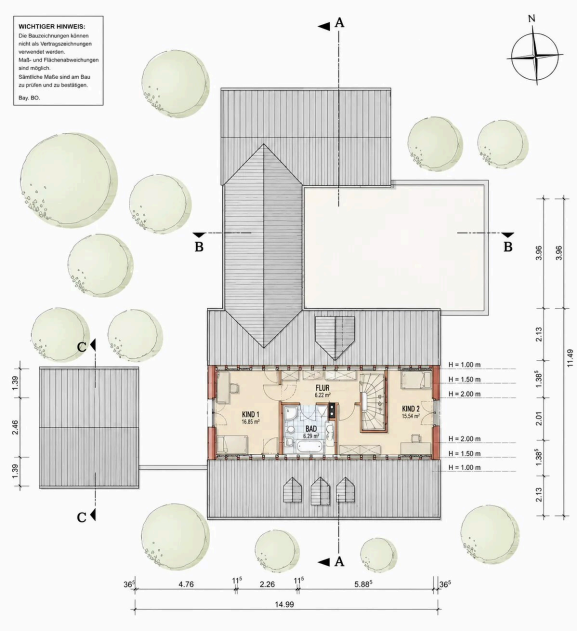
Die Immobilie





Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Die Immobilie



Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1991 in Massivbauweise errichtete und voll unterkellerte Haus wurde im Jahr 2022 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Bereits der geräumige Eingangsbereich vermittelt einen repräsentativen ersten Eindruck und bietet ausreichend Platz für eine großzügige Garderobe.

Ein besonderes architektonisches Highlight bildet die wunderschöne Diele mit Blick auf die offene Galerie und das außergewöhnlich gestaltete Balustradengeländer. Der im Jahr 2022 erneuerte Kachelofen mit elektrischer Steuerung fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und sorgt insbesondere im angrenzenden Essbereich für eine warme und behagliche Atmosphäre.

Das großzügige Wohnzimmer beeindruckt durch seine bodentiefen Fensterflächen, die viel Tageslicht in den Raum lassen und gleichzeitig einen herrlichen Blick in den Garten ermöglichen. Hochwertiges Echtholzparkett aus Kirschholz unterstreicht den eleganten Charakter des Raumes. Von hier aus besteht ebenso wie vom Esszimmer und von der Küche ein direkter Zugang zur Terrasse – ideale Voraussetzungen für ein fließendes Zusammenspiel von Innen- und Außenbereich.

Die moderne Küche ist mit einer vorhandenen Einbauküche ausgestattet und bietet ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse. So lassen sich gemeinsames Kochen, Essen und entspannte Stunden im Freien besonders angenehm miteinander verbinden.

Ein weiterer vielseitig nutzbarer Raum im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Spielzimmer und wird durch einen angeschlossenen Wintergarten zusätzlich aufgewertet. Individuell gestaltete Decken in verschiedenen Räumen setzen weitere optische Akzente und verleihen dem Haus seinen ganz eigenen Charakter.

Das moderne Tageslichtbad wurde 2022 vollständig erneuert und überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung. Neben einer Badewanne verfügt es über eine großzügige Dusche mit komfortabler Sitzbank und verbindet zeitgemäßes Design mit hohem Alltagskomfort.

Auch die oberen Ebenen eröffnen zahlreiche Möglichkeiten. Im Dachspitz befinden sich zwei weitere Zimmer, deren Nutzung flexibel gestaltet werden kann. Durch die teilweise versetzbaren Wände lässt sich dieser Bereich an unterschiedliche Wohn- und Lebenssituationen anpassen – beispielsweise als Schlaf-, Arbeits-, Hobby- oder Gästebereich.

Ein besonderes Plus stellt der angeschlossene Bürotrakt dar. Dieser kann weiterhin gewerblich beziehungsweise als Homeoffice genutzt oder bei Bedarf zu einer Einliegerwohnung umgestaltet und damit entweder separat oder als Erweiterung des bestehenden Wohnbereichs genutzt werden. Damit eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien mit erhöhtem Platzbedarf, Mehrgenerationenkonzepte oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das großzügige Grundstück wird durch einen liebevoll angelegten und weitgehend nicht einsehbaren Garten geprägt. Die geschützte Gestaltung schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und bietet einen idealen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Die Terrasse bildet dabei die natürliche Verbindung zwischen den großzügigen Wohnräumen und dem Garten.

Auch energetisch und technisch wurde in den vergangenen Jahren investiert. Im Zuge der Modernisierung erhielt das Haus im Jahr 2022 eine neue Pelletheizung und teilweise neue Kunststofffenster. Im selben Jahr wurden das Badezimmer sowie der Kachelofen erneuert. Die Fassade wurde 2023 neu gestrichen, sodass sich die Immobilie auch äußerlich gepflegt und repräsentativ präsentiert.

Mit ihrer außergewöhnlichen Größe, dem repräsentativen Raumgefühl, dem geschützten Garten und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet diese Immobilie ein Wohnkonzept, das deutlich über das Übliche hinausgeht. Rund 313 m² Wohnfläche, neun großzügig geschnittene Zimmer und die Möglichkeit, Wohnen, Arbeiten und gegebenenfalls eine separate Wohneinheit miteinander zu kombinieren, machen dieses Anwesen zu einem besonderen Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Großzügigkeit, Privatsphäre und Flexibilität zu schätzen wissen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von der besonderen Atmosphäre, der Großzügigkeit und den vielfältigen Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Immobilie – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Ausstattungsmerkmale der Immobilie:
- Baujahr 1991
- Komplett modernisiert 2022
- Wohnfläche mit ca. 313 m²
- Grundstücksfläche 1092 m²
- 9 Zimmer mit tollem Grundriss und schöner Größe
- Massivbauweise
- Voll unterkellert
- Toll angelegter, nicht einsehbarer Garten
- Geräumiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe im EG
- Wunderschöne Diele mit Kachelofen und tollem Blick auf die Galerie und das ausgefallene Balustrade Geländer
- Großes Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur Terrasse
- Moderne Küche mit vorhandener Einbauküche und Zugang zur Terrasse
- Wunderschönes Wohnzimmer mit Echtholzparkett Kirsche
- Zugang zur Terrasse vom Esszimmer
- Arbeits-/Gästezimmer-/Spielzimmer mit Wintergarten im EG
- Tolle Deckengestaltung in diversen Räumen
- Modernes Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche inkl. Sitzbank
- Dachspitz mit zwei weiteren Zimmern / Möglichkeit der flexiblen Nutzung, da Wände versetzbar
- Angeschlossener Bürotrakt kann zur ELW umfunktioniert werden oder zum Wohnhaus

Bisherige Modernisierungen:
- Pelletheizung aus 2022
- Neu gestrichene Fassade 2023
- Badezimmer neu aus dem Jahr 2022
- Neuer Kachelofen aus 2022 mit elektrischer Steuerung direkt am Esszimmer
- Teilweise neue Kunststofffenster

Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, überwiegend wohnbaulich und ländlich geprägten Lage. Das Umfeld ist durch eine aufgelockerte Bebauung sowie die landschaftlich reizvolle Umgebung des Fränkischen Seenlands geprägt. Die Stadt Spalt bietet Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Freizeit- und Erholungsangebote. Durch die naturnahe Lage bestehen zudem vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und weitere Freizeitaktivitäten.

Die Verkehrsanbindung erfolgt hauptsächlich über das gut ausgebaute regionale Straßennetz. Die umliegenden Orte sowie die Städte Georgensgmünd, Roth und Schwabach sind mit dem Pkw gut erreichbar. Über die weiterführenden Bundes- und Staatsstraßen besteht zudem Anschluss in Richtung Nürnberg und zum überregionalen Verkehrsnetz. Der nächstgelegene Bahnanschluss befindet sich insbesondere in Georgensgmünd, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Nürnberg und Treuchtlingen bestehen.

Auch der öffentliche Personennahverkehr wird durch regionale Busverbindungen abgedeckt, wobei die Nutzung eines Pkw aufgrund der ländlichen Lage grundsätzlich von Vorteil ist. Insgesamt verbindet der Standort eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit einer guten regionalen Erreichbarkeit und bietet damit attraktive Voraussetzungen für Bewohner, die ein ländliches Umfeld schätzen, ohne auf die Anbindung an größere Orte und Städte verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26208918 - 91174 Spalt

Sonstige Angaben

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: 26208918 - 91174 Spalt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com