

Kammerstein / Barthelmesaurach

Charming two-family house with a large garden and diverse expansion potential in Barthelmesaurach

Property ID: 25431027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 640.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 238 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 965 m²

Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

At a glance

Property ID	25431027
Living Space	ca. 238 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bathrooms	2
Year of construction	1986
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	640.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 141 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	01.05.2034	Final Energy Demand	77.00 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

The property



Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

The property



Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

The property



Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

The property



Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

The property



Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

The property



Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

The property



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich 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



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

The property



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

Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

A first impression

In a quiet, nature-oriented location in Barthelmesaurach, this attractive, detached two-family house sits on a spacious plot of approximately 965 m². Built in 1986 using solid construction methods, the house impresses with its sound structure, modern amenities, and long-term expansion potential. The property has a full basement and, in addition to two generously sized apartments, offers the possibility of converting the attic – ideal for investors or multi-generational living. The total living space is approximately 238 m², distributed between two identical 4-room apartments on the ground and upper floors. Both apartments are currently reliably rented. The upper-floor apartment will be available from February 1, 2026, offering you complete flexibility! The ground-floor apartment features a sunny terrace with direct access to the well-maintained garden, providing additional living comfort amidst greenery. The property has undergone extensive modernization in recent years: In 2022, all windows were replaced with modern, triple-glazed PVC windows. Also in 2022, the facade was repainted, giving the house a fresh and well-maintained appearance. The oil heating system was upgraded to modern condensing technology in 2020, ensuring efficient and reliable heating for the entire building. The bathrooms in both apartments were completely renovated in 2015 and are bright, modern, and contemporary. The flooring is a high-quality combination of parquet, tiles, and laminate, creating a pleasant and inviting atmosphere in the living spaces. The property also includes a spacious double garage with a pitched roof. This not only provides space for two vehicles but also additional storage space in the attic – ideal for hobbies, storage, or a workshop. Both units already have chimney connections, allowing for the installation of a wood-burning stove, for example. This property represents a rare opportunity to acquire a well-maintained and future-proof home in an attractive location with development potential. Whether for personal use, as a multi-generational house or as an investment – there are many possible uses here.

Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Details of amenities

Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Grundstücksfläche: ca. 965 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 238 m²

Baujahr: 1986, massiv gebaut, voll unterkellert

Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum im Satteldach

Jeweils 4-Zimmer-Wohnungen im EG und OG

Moderne Ölheizung (Brennwerttechnik, 2020)

Dreifach verglaste Fenster (2022)

Fassade gestrichen (2022)

Bäder saniert (2015)

Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Laminat

Terrasse im Erdgeschoss

Voll vermietet - ab 01.02.2026 Obergeschoss frei

Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

All about the location

Lage:

Barthelmesaurach ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Kammerstein im mittelfränkischen Landkreis Roth. Die Ortschaft liegt in landschaftlich reizvoller Umgebung im Süden der Metropolregion Nürnberg und verbindet die Ruhe des ländlichen Raums mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur. In der Nähe befinden sich zudem mehrere Badeseen, Reitmöglichkeiten sowie kulturelle Veranstaltungen im Jahresverlauf. Die gute Luftqualität und das freundliche, nachbarschaftliche Miteinander machen den Ort besonders familienfreundlich.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

Barthelmesaurach ist verkehrstechnisch gut angebunden: Über die nahegelegene Bundesstraße B466 sowie die Autobahn A6 (Anschlussstelle Schwabach-West) sind sowohl die Stadt Schwabach (ca. 10 km), Roth (ca. 15 km) als auch das Zentrum von Nürnberg (ca. 25 km) schnell erreichbar. Damit ist der Ort auch für Pendler attraktiv.

Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien bedient, die eine Anbindung an die umliegenden Städte und Bahnhöfe ermöglichen. Der nächstgelegene Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss befindet sich in Schwabach.

Bildung und Kinderbetreuung:

In Barthelmesaurach selbst gibt es eine Grundschule, die in einem modernen Schulgebäude untergebracht ist und als zentrale Bildungseinrichtung für die Gemeinde Kammerstein dient. Für die Kleinsten stehen mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten im Gemeindegebiet zur Verfügung. Weiterführende Schulen (Mittelschule, Realschule, Gymnasium) befinden sich in Schwabach, Roth und Rednitzhembach und sind mit dem Schulbus oder dem Auto gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten

Direkt im Ort gibt es kleinere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie z.B. einen Bäcker, Metzger und Hofläden mit regionalen Produkten. Für größere Einkäufe stehen in den nahegelegenen Städten Schwabach und Roth zahlreiche Supermärkte, Discounter, Drogeriemärkte und Fachgeschäfte zur Verfügung.

Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 77.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com