

Kammerstein / Barthelmesaurach

## Encantadora casa de dos familias con un gran jardín y un amplio potencial de expansión en Barthelmesaurach

Número de propiedad: 25431027



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

PRECIO DE COMPRA: 640.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 238 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 965 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## De un vistazo

Número de propiedad	25431027
Superficie habitable	ca. 238 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Baños	2
Año de construcción	1986
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	640.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 141 m²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	01.05.2034	Demanda de energía final	77.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propiedad



Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propiedad



Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propiedad



Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propiedad



Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propiedad



Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propiedad



Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propiedad



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propiedad

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](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://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](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Una primera impresión

En una tranquila ubicación en plena naturaleza en Barthelmesaurach, esta atractiva casa unifamiliar se asienta sobre una amplia parcela de aproximadamente 965 m<sup>2</sup>. Construida en 1986 con métodos de construcción sólidos, la casa impresiona por su sólida estructura, sus modernas comodidades y su potencial de expansión a largo plazo. La propiedad cuenta con un sótano completo y, además de dos amplios apartamentos, ofrece la posibilidad de convertir el ático, ideal para inversores o para vivir con varias generaciones. La superficie habitable total es de aproximadamente 238 m<sup>2</sup>, distribuidos en dos apartamentos idénticos de 4 habitaciones en la planta baja y el piso. Ambos apartamentos están actualmente alquilados. El piso del piso superior estará disponible a partir del 1 de febrero de 2026, ¡ofreciendo total flexibilidad! El apartamento de la planta baja cuenta con una soleada terraza con acceso directo al cuidado jardín, lo que proporciona un confort adicional en medio de la vegetación. La propiedad ha sido objeto de una amplia modernización en los últimos años: en 2022, todas las ventanas se sustituyeron por modernas ventanas de PVC de triple acristalamiento. También en 2022, se repintó la fachada, dándole a la casa un aspecto fresco y cuidado. El sistema de calefacción de gasóleo se actualizó con tecnología de condensación moderna en 2020, lo que garantiza una calefacción eficiente y fiable para todo el edificio. Los baños de ambos apartamentos se renovaron por completo en 2015 y son luminosos, modernos y contemporáneos. El suelo es una combinación de alta calidad de parquet, baldosas y laminado, que crea un ambiente agradable y acogedor en los espacios habitables. La propiedad también incluye un amplio garaje doble con techo inclinado. Este no solo ofrece espacio para dos vehículos, sino también espacio de almacenamiento adicional en el ático, ideal para aficiones, almacenamiento o taller. Ambas unidades ya cuentan con conexión a la chimenea, lo que permite, por ejemplo, la instalación de una estufa de leña. Esta propiedad representa una oportunidad única para adquirir una vivienda bien mantenida y con futuro en una ubicación atractiva con potencial de desarrollo. Ya sea para uso personal, como vivienda multigeneracional o como inversión, aquí existen múltiples posibilidades de uso.

Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Detalles de los servicios

Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Grundstücksfläche: ca. 965 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: ca. 238 m<sup>2</sup>

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

Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Todo sobre la ubicación

### 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.

Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 77.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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