

Kammerstein / Barthelmesaurach

# Charmante maison bifamiliale avec un grand jardin et un potentiel d'agrandissement varié à Barthelmesaurach

CODE DU BIEN: 25431027



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

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 238 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 965 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25431027
Surface habitable	ca. 238 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Salles de bains	2
Année de construction	1986
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 141 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	01.05.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	77.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1986



CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propriété



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



## 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)

CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La propriété

VP

**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





Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



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)

**CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach**

## Une première impression

Située dans un quartier calme et verdoyant de Barthelmesaurach, cette charmante maison individuelle bi-familiale se trouve sur un terrain spacieux d'environ 965 m<sup>2</sup>. Construite en 1986 selon des méthodes de construction robustes, elle séduit par sa structure solide, ses équipements modernes et son potentiel d'agrandissement. La propriété dispose d'un sous-sol complet et, outre deux appartements de belles dimensions, offre la possibilité d'aménager les combles – idéal pour les investisseurs ou une famille multigénérationnelle. La surface habitable totale est d'environ 238 m<sup>2</sup>, répartie entre deux appartements identiques de 4 pièces, situés au rez-de-chaussée et à l'étage. Les deux appartements sont actuellement loués. L'appartement à l'étage sera disponible à partir du 1er février 2026, vous offrant une grande flexibilité ! L'appartement du rez-de-chaussée bénéficie d'une terrasse ensoleillée avec accès direct au jardin paysager, pour un confort de vie optimal au cœur de la verdure. La propriété a fait l'objet d'une importante rénovation ces dernières années : en 2022, toutes les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres PVC triple vitrage modernes. Toujours en 2022, la façade a été repeinte, conférant à la maison une apparence fraîche et soignée. Le système de chauffage au fioul a été modernisé en 2020 avec une chaudière à condensation, garantissant un chauffage efficace et fiable pour l'ensemble du bâtiment. Les salles de bains des deux appartements ont été entièrement rénovées en 2015 et sont lumineuses, modernes et contemporaines. Le revêtement de sol, une combinaison de parquet, de carrelage et de stratifié de haute qualité, crée une atmosphère agréable et accueillante dans les pièces à vivre. La propriété comprend également un spacieux garage double avec toit en pente. Celui-ci offre non seulement un espace pour deux véhicules, mais aussi un espace de rangement supplémentaire dans les combles – idéal pour les loisirs, le stockage ou un atelier. Les deux logements sont déjà équipés de raccords pour cheminée, permettant par exemple l'installation d'un poêle à bois. Cette propriété représente une opportunité rare d'acquérir une maison bien entretenue et pérenne, dans un emplacement attractif offrant un fort potentiel de développement. Que ce soit pour un usage personnel, comme maison multigénérationnelle ou comme investissement, les possibilités sont nombreuses.



CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach**

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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