

Kammerstein / Barthelmesaurach

Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten und vielfältigem Ausbaupotenzial in Barthelmesaurach

???????? ?????: 25431027



www.von-poll.com

???? ?????: 640.000 EUR • ??????: ca. 238 m² • ?????: 8 • ????? ??: 965 m²

??????? ?????????: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25431027
???????????	ca. 238 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	8
?????????	2
????? ?????????????	1986
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	640.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2022
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 141 m ²
???????	WC ????????????, ??????

???????? ??????????: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

????????????? ???????????

???? ????????????	????
?????????????	01.05.2034
??????????????????	
???????? ???	
???? ????????????	????

??????????????????	BEDARF
????????????	
???????? ????????	77.00 kWh/m²a
????????????	
????????????	C
????????????????	
???? ??????????????	1986
?????????? ?? ??	
?????????????	
??????????????????	

???????? ??: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

?? ???????



??????? ?????????: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

?? ????????



???????? ??: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

?? ???????



???????? ??: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

?? ???????



???????? ??: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

?? ???????



???????? ??: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

?? ???????



???????? ??: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

?? ???????



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

?? ????????



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



??????? ?????????: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

?? ????????



**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

???????? ??????????: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

??? ?????? ???????????

In ruhiger und naturnaher Lage von Barthelmesaurach befindet sich dieses attraktive, freistehende Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 965 m².

Das im Jahr 1986 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus überzeugt durch seine solide Substanz, die moderne Ausstattung und das langfristige Potenzial zur Erweiterung. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet neben zwei großzügigen Wohneinheiten zusätzlich die Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschosses – ideal für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 238 m² und verteilt sich auf zwei identisch geschnittene 4-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Beide Wohneinheiten sind derzeit zuverlässig vermietet. Die Wohnung im Obergeschoss ist ab 01.02.2026 frei, das bedeutet für Sie die volle Flexibilität!

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine sonnige Terrasse mit direktem Zugang zum gepflegten Garten und bietet damit zusätzlichen Wohnkomfort im Grünen.

Die Ausstattung der Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert:

Im Jahr 2022 wurden sämtliche Fenster durch moderne, dreifach verglaste Kunststoffenster ersetzt. Ebenfalls 2022 erhielt die Fassade einen neuen Anstrich, was dem Haus ein frisches und gepflegtes Erscheinungsbild verleiht. Die Ölheizung wurde 2020 auf eine moderne Brennwerttechnik umgestellt und sorgt für eine effiziente und zuverlässige Beheizung des gesamten Gebäudes.

Die Badezimmer in beiden Wohnungen wurden 2015 vollständig saniert und präsentieren sich hell, modern und zeitgemäß. Bei den Fußböden handelt es sich um eine hochwertige Kombination aus Parkett, Fliesen und Laminat, die den Wohnräumen eine angenehme und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Zum Haus gehört außerdem eine großzügige Doppelgarage mit Satteldach. Diese bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum im Dachbereich – ideal für Hobby, Lagerung oder Werkstatt.

Für beide Einheiten sind bereits Kaminvorrichtungen vorhanden, um hier z. B. einen

Schwedenofen nachzurüsten.

Diese Immobilie stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein gepflegtes und zukunftsicheres Wohnhaus in attraktiver Lage mit Entwicklungspotenzial zu erwerben. Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kapitalanlage – hier sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

??????? ?????????: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

???????????????? ???? ?????????

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

???????? ??????????: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com