

Kammerstein / Barthelmesaurach

Bájos kétlakásos ház nagy kerttel és sokrétu bovítási lehetőségekkel Barthelmesaurachban

VP azonosító: 25431027



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 640.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 238 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 965 m²

VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Áttekintés

| | | | |
|-----------------------|------------------------|--------------------------|---|
| VP azonosító | 25431027 | Vételár | 640.000 EUR |
| Hasznos lakótér | ca. 238 m ² | Jatalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Teto formája | Nyeregteto | Modernizálás / felújítás | 2022 |
| Szobák | 8 | Az ingatlan állapota | Korszerűsített |
| Fürdoszobák | 2 | Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Építés éve | 1986 | Hasznos terület | ca. 141 m ² |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs | Felszereltség | Vendég WC, Kert / közös használat |

VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

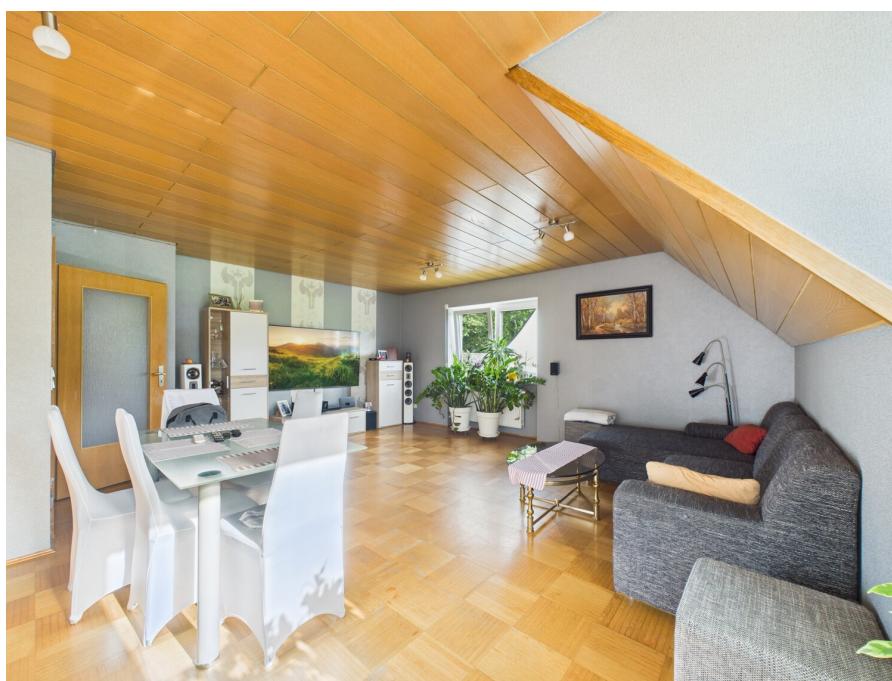
Áttekintés: Energia adatok

| | |
|--|------------|
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 01.05.2034 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|----------------------------|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 77.00 kWh/m ² a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1986 |

VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Az ingatlan



VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Az ingatlan



VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Az ingatlan



VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Az ingatlan



VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Az ingatlan



VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Az ingatlan



VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Az ingatlan



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Az ingatlan



Ihre Immobilienexperten

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

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Az elso benyomás

Barthelmesaurach csendes, természetközeli helyén, egy tágas, körülbelül 965 m²-es telken fekszik ez a vonzó, különálló kétlakásos ház. Az 1986-ban, szilárd építési módszerekkel épült ház lenyugöző robusztus szerkezetével, modern felszereltségével és hosszú távú bovítési lehetőségével. Az ingatlan teljes pincével rendelkezik, és két tágas apartman mellett a tetőter átalakításának lehetőségét is kínálja – ideális befektetek vagy többgenerációs együttélés számára. A teljes lakóterület körülbelül 238 m², amely két azonos, 4 szobás apartman között oszlik meg a földszinten és az emeleten. Mindkét apartman jelenleg megbízhatóan bérbe van adva. Az emeleti apartman 2026. február 1-jétől lesz elérhető, teljes rugalmasságot kínálva! A földszinti apartmanhoz egy napos terasz tartozik, ahonnan közvetlenül elérhető a gondozott kert, így további kényelmet biztosítva a zöld környezetben. Az ingatlan az elmúlt években jelentős modernizációt esett át: 2022-ben az összes ablakot modern, háromrétegű üvegezésű PVC ablakokra cserélték. Szintén 2022-ben a homlokzatot újrafestették, ami friss és jól karbantartott megjelenést kölcsönzött a háznak. Az olajfutési rendszert 2020-ban modern kondenzációs technológiára cserélték, ami hatékony és megbízható futést biztosít az egész épületben. Mindkét lakás fürdoszobáit 2015-ben teljesen felújították, világosak, modernek és kortársak. A padlóburkolat parketta, járólap és laminált padló kiváló minőségi kombinációja, kellemes és hívogató hangulatot teremtve a lakóterekben. Az ingatlanhoz tartozik egy tágas, dupla garázs ferde tetovel. Ez nemcsak két jármű számára biztosít helyet, hanem további tárolóhelyet is a padláson – ideális hobbi, tárolás vagy muhely számára. Mindkét egység kéménycsatlakozással rendelkezik, amely lehetővé teszi például egy fatüzelésű kályha beépítését. Ez az ingatlan ritka lehetőséget kínál egy jól karbantartott és jövőbiztos otthon megszerzésére egy vonzó helyen, fejlesztési potenciállal. Akár személyes használatra, akár többgenerációs házként, akár befektetésként – számos felhasználási lehetőség kínálkozik itt.

VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com