

Kammerstein / Barthelmesaurach

# Bájos kétlakásos ház nagy kerttel és sokréту bovítési lehetőségekkel Barthelmesaurachban

VP azonosító: 25431027



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

VÉTELÁR: 640.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 238 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 965 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

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

VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25431027               |
| Hasznos lakótér       | ca. 238 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 8                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 1986                   |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs             |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 640.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2022                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Korszerűsített                                                            |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 141 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Vendég WC, Kert / közös használat                                         |

VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.05.2034 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 77.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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

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



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

**VP azonosító: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach**

## Az első benyomás

Barthelmesaurach csendes, természetközeli helyén, egy tágas, körülbelül 965 m<sup>2</sup>-es telken fekszik ez a vonzó, különálló kétlakásos ház. Az 1986-ban, szilárd építési módszerekkel épült ház lenyugózo robusztus szerkezetével, modern felszereltségével és hosszú távú bővítési lehetőségével. Az ingatlan teljes pincével rendelkezik, és két tágas apartman mellett a tetőtér átalakításának lehetőségét is kínálja – ideális befektetők vagy többgenerációs együttélés számára. A teljes lakóterület körülbelül 238 m<sup>2</sup>, 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 modernizáción 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 olajfűtési rendszert 2020-ban modern kondenzációs technológiára cserélték, ami hatékony és megbízható fűtést biztosít az egész épületben. Mindkét lakás fürdőszobáit 2015-ben teljesen felújították, világosak, modernnek és kortársak. A padlóburkolat parketta, járólap és laminált padló kiváló minőségű kombinációja, kellemes és hívogató hangulatot teremtve a lakóterekben. Az ingatlanhoz tartozik egy tágas, dupla garázs ferde tetővel. Ez nemcsak két jármű számára biztosít helyet, hanem további tárolóhelyet is a padláson – ideális hobbi, tárolás vagy műhely 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 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

**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 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.

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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