

Kammerstein / Barthelmesaurach

# Affascinante casa bifamiliare con ampio giardino e diverse possibilità di ampliamento a Barthelmesaurach

*Codice oggetto: 25431027*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 640.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 238 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 965 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25431027	Prezzo d'acquisto	640.000 EUR
Superficie netta	ca. 238 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Bagni	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1986	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x Garage	Superficie lorda	ca. 141 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune

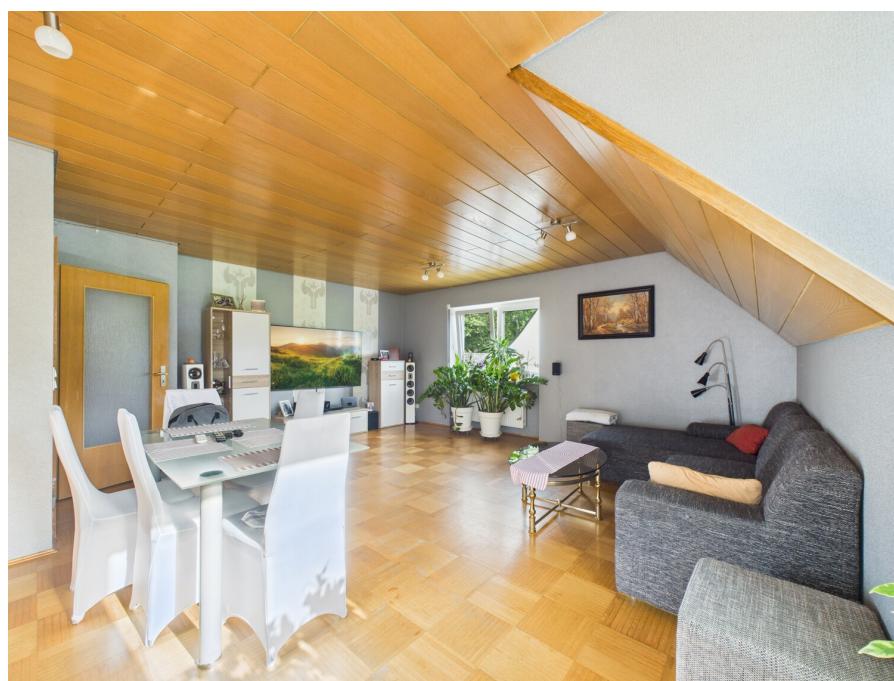
Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	01.05.2034	Consumo energetico	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La proprietà



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La proprietà



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

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



Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Una prima impressione

In una posizione tranquilla e immersa nella natura a Barthelmesaurach, questa graziosa casa bifamiliare indipendente sorge su un ampio terreno di circa 965 m<sup>2</sup>. Costruita nel 1986 con solidi metodi di costruzione, la casa colpisce per la sua solida struttura, i comfort moderni e il potenziale di espansione a lungo termine. L'immobile dispone di un seminterrato completo e, oltre a due appartamenti di ampie dimensioni, offre la possibilità di convertire la mansarda, ideale per investitori o per una vita multigenerazionale. La superficie abitabile totale è di circa 238 m<sup>2</sup>, distribuita tra due appartamenti identici di 4 locali al piano terra e al piano superiore. Entrambi gli appartamenti sono attualmente affittati in modo affidabile. L'appartamento al piano superiore sarà disponibile dal 1° febbraio 2026, offrendovi la massima flessibilità! L'appartamento al piano terra dispone di una terrazza soleggiata con accesso diretto al giardino ben curato, che offre ulteriore comfort abitativo immerso nel verde. L'immobile è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione negli ultimi anni: nel 2022, tutte le finestre sono state sostituite con moderne finestre in PVC con tripli vetri. Sempre nel 2022, la facciata è stata ridipinta, conferendo alla casa un aspetto fresco e curato. L'impianto di riscaldamento a gasolio è stato aggiornato con la moderna tecnologia a condensazione nel 2020, garantendo un riscaldamento efficiente e affidabile per l'intero edificio. I bagni di entrambi gli appartamenti sono stati completamente ristrutturati nel 2015 e sono luminosi, moderni e contemporanei. La pavimentazione è una combinazione di alta qualità di parquet, piastrelle e laminato, che crea un'atmosfera piacevole e invitante negli spazi abitativi. La proprietà comprende anche un ampio garage doppio con tetto a falda. Questo non solo offre spazio per due veicoli, ma anche ulteriore spazio di stoccaggio in soffitta, ideale per hobby, deposito o officina. Entrambe le unità sono già dotate di allacciamenti per la canna fumaria, consentendo ad esempio l'installazione di una stufa a legna. Questa proprietà rappresenta una rara opportunità di acquistare una casa ben tenuta e a prova di futuro in una posizione attraente con potenziale di sviluppo. Che si tratti di uso personale, come casa multigenerazionale o come investimento, le possibilità di utilizzo sono molteplici.

Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Tutto sulla posizione

### 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.

**Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25431027 - 91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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