

Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Historisches Sandsteingebäude mit viel Liebe zum Detail

Objektnummer: 24021041



KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 366 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1.038 m²

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Auf einen Blick

Objektnummer	24021041
Wohnfläche	ca. 366 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	5
Badezimmer	6
Baujahr	1834
Stellplatz	15 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 406 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	140.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	11.06.2024	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1834

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Die Immobilie



Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Die Immobilie



Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Die Immobilie



Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Die Immobilie



Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv, professionell
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
krefeld@von-poll.com

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Die Immobilie



VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 235 m² und 406 m² Nutzfläche, welche sich auf ca. 1.038 m² Grundstücksfläche verteilen. Das im Jahr 1834 errichtete Hauptgebäude wurde 1995 um einen Anbau erweitert und befindet sich in einem hervorragendem Zustand. Das Haus verfügt über 5 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (Gastronomie). Die Sandsteinfassade wurde 1997 imprägniert und verleiht dem Gebäude ein ansprechendes Erscheinungsbild. Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, da es denkbar wäre, die Gewerbeeinheit in Wohnraum umzuwandeln. So könnten Sie weitere ca. 116 m² Wohnfläche schaffen und diese auf 3 zusätzliche Wohneinheiten verteilen. Das Mehrfamilienhaus besticht durch seine großzügigen und hellen Räume, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die Lage des Objekts ist zentral und gut angebunden, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potential für Kapitalanleger oder Investoren, die auf der Suche nach einer vielseitig nutzbaren Immobilie sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit VON POLL IMMOBILIEN und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Mehrfamilienhauses.

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Ausstattung und Details

- Vollwärmedämmung an den Giebelseiten, ansonsten Wärmedämmung innen bzw. Beton-Fertigwände
- 15 Stellplätze (2 pro Wohnung und 5 für Gewerbe) und 1 Garage
- Alle Bauvorhaben umgesetzt wie Grünflächen, Stellplätze gepflastert, Wäschetrockenplatz und Hausgarten (für Mieter nutzbar) im Garten hinten, Fahrradstellplätze, Kinderspielplatz (bei Bedarf) und Abstellflächen je ca. 6 m² pro Wohneinheit
- Zusätzlich zur Zentralheizung befindet sich im Erdgeschoss ein Holzgrundofen und ein Gaskachelofen
- Sandsteinfassade saniert und imprägniert 1997
- Kamin neu eingeblecht 2020 (Kupfer)

HINWEIS:

§ 4 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der von Poll Immobilien GmbH wird im vorliegenden Fall wie folgt modifiziert:

§ 4 HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom anderen Teil (z. B. Verkäufer bzw. Vermieter) oder Dritten (z.B. Architekten) stammen.

Eine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Bei jeder leicht fahrlässigen Schadensverursachung haftet die von Poll Immobilien GmbH nur im Falle der Verletzung einer Vertragspflicht, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf, sowie begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden. Dies gilt weder bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit noch in Fällen zwingender Haftung, insbesondere nicht im Fall der Übernahme einer Garantie.

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Alles zum Standort

Untermainbach ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Rednitzhembach im Landkreis Roth. Die gute und schnelle Verkehrsanbindung nach Nürnberg und Schwabach sorgt für ein ruhiges Landleben, mit optimaler Möglichkeit in die Großstädte zu gelangen.

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2024.
Endenergieverbrauch beträgt 140.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1834. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 Nürnberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com