

Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

# Historisches Sandsteingebäude mit viel Liebe zum Detail

Property ID: 24021041



PURCHASE PRICE: 1.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 366 m<sup>2</sup> • ROOMS: 14 • LAND AREA: 1.038 m<sup>2</sup>

Property ID: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## At a glance

Property ID	24021041
Living Space	ca. 366 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	14
Bedrooms	5
Bathrooms	6
Year of construction	1834
Type of parking	15 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.300.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 406 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	140.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.06.2024	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1834

Property ID: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## The property



Property ID: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## The property



Property ID: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## The property



Property ID: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## The property





Property ID: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



Property ID: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## The property

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](http://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](mailto:krefeld@von-poll.com)

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

Property ID: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## The property

VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 235 m<sup>2</sup> und 406 m<sup>2</sup> Nutzfläche, welche sich auf ca. 1.038 m<sup>2</sup> 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 Gewerbeinheit (Gastronomie). Die Sandsteinfassade wurde 1997 imprägniert und verleiht dem Gebäude ein ansprechendes Erscheinungsbild. Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, da es denkbar wäre, die Gewerbeinheit in Wohnraum umzuwandeln. So könnten Sie weitere ca. 116 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Details of amenities

- 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 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## All about the location

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.

Property ID: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2024. Endenergieverbrauch beträgt 140.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1834. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nürnberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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