

Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Historisches Sandsteingebäude mit viel Liebe zum Detail

CODE DU BIEN: 24021041



PRIX D'ACHAT: 1.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 231 m² • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.038 m²

CODE DU BIEN: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24021041
Surface habitable	ca. 231 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	14
Chambres à coucher	5
Salles de bains	6
Année de construction	1834
Place de stationnement	15 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.300.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 406 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	140.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.06.2024	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

La propriété



CODE DU BIEN: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

CODE DU BIEN: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

www.von-poll.com



**VP 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

CODE DU BIEN: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

La propriété



VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Une première impression

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 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 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.

CODE DU BIEN: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com