

Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

# Historisches Sandsteingebäude mit viel Liebe zum Detail

????????? ??????????: 24021041



???? ??????: 1.300.000 EUR • ??????????: ca. 231 m<sup>2</sup> • ?????????: 14 • ?????? ????: 1.038 m<sup>2</sup>

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

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021041	????? ???????	1.300.000 EUR
????????????	ca. 231 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	14		
?????????????? ??? ????????????	5	????? ???????????????	2024
????????????	6	?????????? ??????????????	????????
????? ??????????????	1834	????????????????????????	ca. 406 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	15 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

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

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ?????????????	140.60 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????? ?????????????????? ?????????? ???	11.06.2024	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	



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

?? ?????????



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

?? ????????





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

?? ????????



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

?? ?????????





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

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

?? ?????????

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

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

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

?? ????????



**VP** VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

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

Finanzierung  
berechnen





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

??? ?????? ???????????

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 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 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.

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

???????????????? ???? ??????????

- Vollwärmmedämmung an den Giebelseiten, ansonsten Wärmmedämmung 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, Kinderspielfeld (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.

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

??? ??? ??? ???????????

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.



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

????? ????????????

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.

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

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 ??????????????  
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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