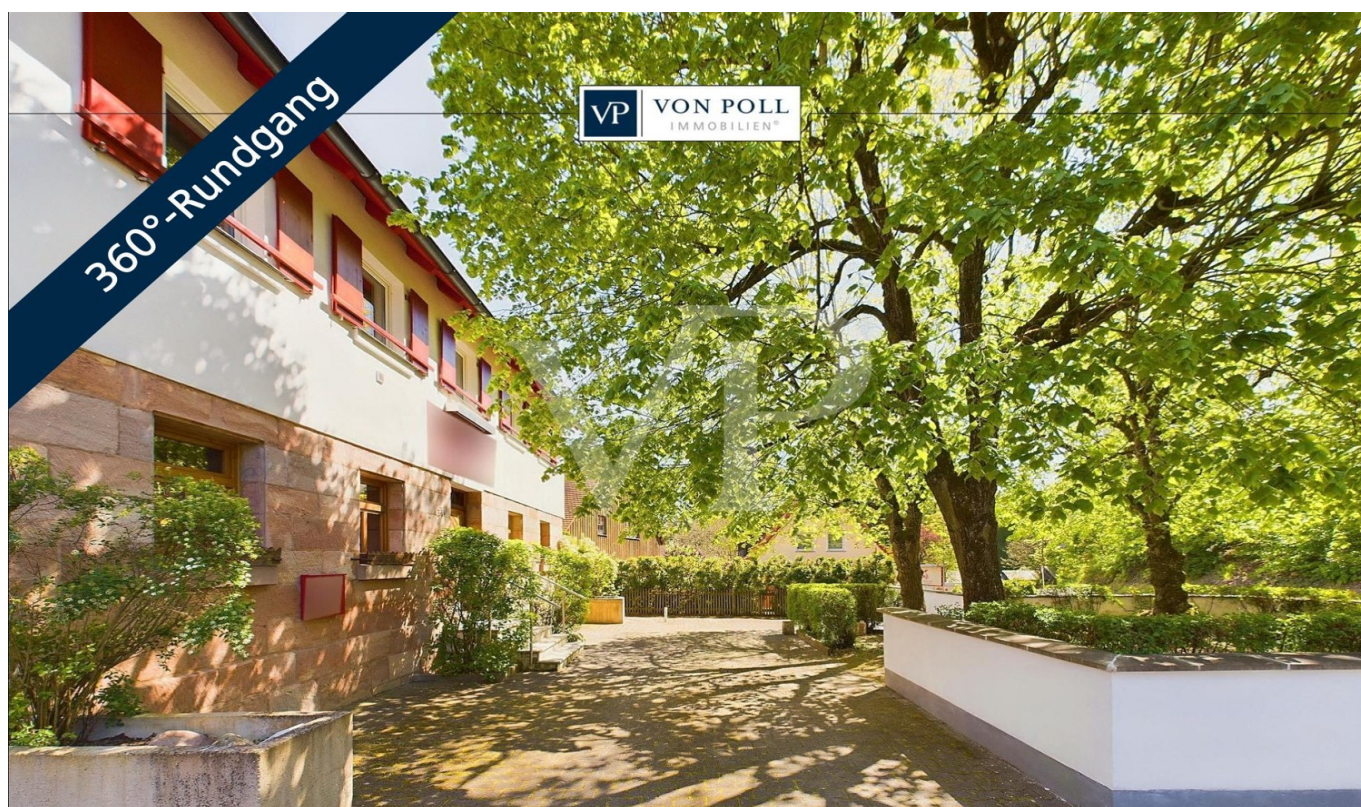


Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach, Mittelfranken

# Historisches Sandsteingebäude mit viel Liebe zum Detail

Número de propiedad: 24021041



PRECIO DE COMPRA: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 231 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.038 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach,  
Mittelfranken

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach,  
Mittelfranken

## De un vistazo

Número de propiedad	24021041
Superficie habitable	ca. 231 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	14
Dormitorios	5
Baños	6
Año de construcción	1834
Tipo de aparcamiento	15 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.300.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 406 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach,  
Mittelfranken

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	140.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.06.2024	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach,  
Mittelfranken

## La propiedad



Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach,  
Mittelfranken

## La propiedad



Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach,  
Mittelfranken

## La propiedad



Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach,  
Mittelfranken

## La propiedad





Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach,  
Mittelfranken

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach,  
Mittelfranken

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach,  
Mittelfranken

## La propiedad



**VP** VON POLL  
FINANCE

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

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

Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach,  
Mittelfranken

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach,  
Mittelfranken

## Detalles de los servicios

- 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.

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach,  
Mittelfranken

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach,  
Mittelfranken

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach / Untermainbach – Untermainbach,  
Mittelfranken

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nuremberg  
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)