

Allersberg

# Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus im Herzen Allersbergs - mit Umbaupotential

Objektnummer: 25431015

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 449.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 650 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

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

Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25431015   |
| Wohnfläche   | ca. 145 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1958       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 449.900 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 120 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                   |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 07.07.2035  | Endenergieverbrauch         | 90.00 kWh/m²a     |
| Befeuernng                 | Elektro     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
|                            |             | Baujahr laut Energieausweis | 2020              |

Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



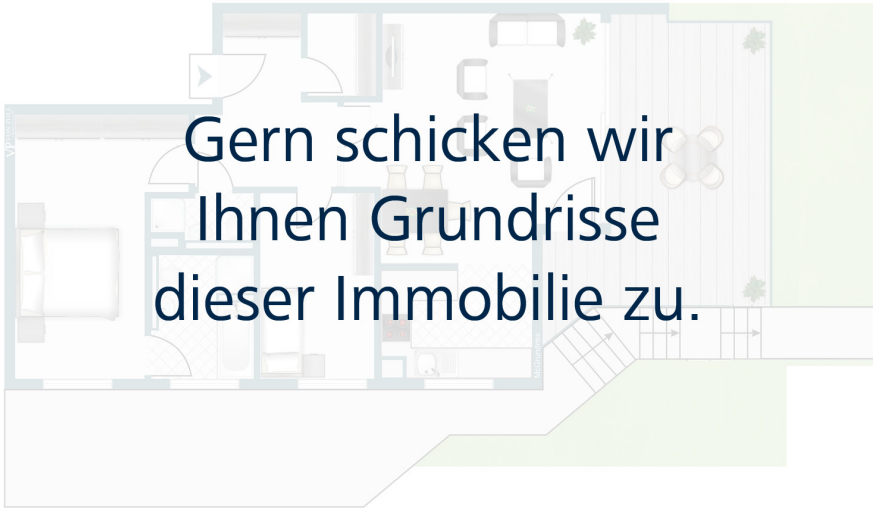
Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VON POLL  
IMMOBILIEN

### Ihr Immobilienspezialist

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
[schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

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



**VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Ein erster Eindruck

Hier finden Sie ein charmantes Ein- oder Zweifamilienhaus mit großem Potenzial in ruhiger, zentraler Lage von Allersberg – Ein Handwerkertraum für kreative Umgestaltungen und nachhaltige Investitionen, ideale Lage für Familien.

Es sind auch zwei abgetrennte Einheiten zur Vermietung - daher auch sehr gut für Kapitalanleger geeignet.

Das im Jahr 1958 erbaute Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen und zentralen Lage in Allersberg und bietet auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem Grundstück von ca. 650 m<sup>2</sup> viel Potenzial für individuelle Gestaltung und kreative Umbauten. Die Immobilie wurde in Massivbauweise errichtet und ist mit einer Nachtspeicherofenheizung ausgestattet, die 2020 teilweise erneuert wurde. Die Kunststofffenster sind doppelt verglast. Die Dacheindeckung erfolgte im Jahr 1994.

Im Kellergeschoss befinden sich insgesamt sechs Räume. Neben vier großzügigen Kellerräumen gibt es zwei zusätzliche Gerätera?ume, die für Handwerksarbeiten, als Lagerräume oder für eine Werkstatt genutzt werden können. Diese bieten einen hohen praktischen Wert und erweitern das Nutzungspotenzial des Hauses erheblich.

Im Erdgeschoss bietet die Immobilie drei Zimmer, die derzeit als Schlafzimmer, Wohnzimmer und weiteres Zimmer genutzt werden. Besonders bemerkenswert ist die Möglichkeit, im Erdgeschoss aus dem Schlafzimmer und dem Wohnzimmer in Südlage einen großzügigen, offenen Ess-, Wohn- und Kochbereich zu gestalten, der durch seine Lage viel Tageslicht und eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Vom Wohnzimmer gelangt man in einen Kaltwintergarten, der ebenfalls zu einem weiteren Raum für individuelle Nutzung umgestaltet werden kann. Das Erdgeschoss umfasst außerdem ein funktionales Badezimmer. Ein separates Treppenhaus führt in die oberen Etagen.

Das Dachgeschoss besteht aus vier Zimmern, wobei eines bereits für eine Küchenzeile vorbereitet ist, was das Dachgeschoss ideal für die Nutzung als separate Wohneinheit oder großes Familienzimmer macht. Ein zusätzliches Badezimmer bietet weiteren Komfort. Über eine Schiebetreppe gelangt man in den Spitzboden, der weiteren Stauraum bietet.

Auf der Südseite des Hauses befindet sich eine Terrasse, die in den Garten übergeht und zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien einlädt. Der Garten bietet zudem

ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für einen Nutzgarten, Spielplatz oder ein gemütliches Gartenparadies.

Die Immobilie bietet eine Garage sowie einen Carport, sodass Sie Ihre Fahrzeuge sicher und wettergeschützt abstellen können.

Falls Sie weitere Informationen benötigen oder einen Besichtigungstermin wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus mit Möglichkeit zur Umnutzung zu einem Zweifamilienhaus

Baujahr: 1958

Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 650 m<sup>2</sup>

Massivbauweise

Garage mit Carport

Terrassenflächen anteilig ca. 10 m<sup>2</sup>

Schöner großer Garten

Einbauküche

Heizung: Nachtspeicheröfen (Strom) teilweise 2020

Vollunterkellert

Kunststofffenster 2-fach verglast

Ruhige, zentrale Lage mit sehr guter Anbindung

Vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere im Erdgeschoss

Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Alles zum Standort

Allersberg ist eine malerische Gemeinde im südlichen Teil von Mittelfranken und liegt nur etwa 20 km nordwestlich von Nürnberg, was eine hervorragende Anbindung sowohl an die Stadt als auch an den ländlichen Raum bietet. Die ruhige, aber dennoch zentrale Lage des Hauses ermöglicht es den zukünftigen Bewohnern, das Leben in einem charmanten Ort mit idealer Anbindung an die umliegenden Städte und die Natur zu genießen.

In Allersberg gibt es eine Grundschule und eine Mittelschule. Für weiterführende Schulen stehen in der Umgebung mehrere Gymnasien und zur Verfügung, insbesondere in Hilpoltstein und Roth.

Mehrere Kindergärten und Kitas sind in Allersberg vorhanden, sodass Familien mit kleinen Kindern eine gute Betreuung und Förderung erhalten.

Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und weitere Dienstleister befinden sich im Ortskern und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Apotheken und Ärzte sind vor Ort, sodass die tägliche Versorgung gewährleistet ist.

Die Nähe zur A9 (München-Berlin) sorgt für eine schnelle Anbindung an das Autobahnnetz. Auch der Bahnhof Allersberg ist gut erreichbar, von wo aus Sie in kürzester Zeit in Nürnberg sind. Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut, mit zahlreichen Busverbindungen in die Umgebung.

Allersberg und die Umgebung bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Direkt in der Natur gelegen, können Sie Wanderungen und Fahrradtouren unternehmen. Auch sportliche Aktivitäten wie Tennis, Fußball oder Reiten sind möglich. Das bekannte Altmühltal lädt zu Ausflügen und Erkundungstouren ein.

Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25431015 - 90584 Allersberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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