Rednitzhembach

Unvergleichliches Unikat: Stilvolles Traumhaus mit Mietkauf-Möglichkeit in Rednitzhembach

Objektnummer: 25431004

KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 321,28 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 932 m²

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

Auf einen Blick

Objektnummer	25431004
Wohnfläche	ca. 321,28 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Baujahr	1998
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	1.290.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	124.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.03.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

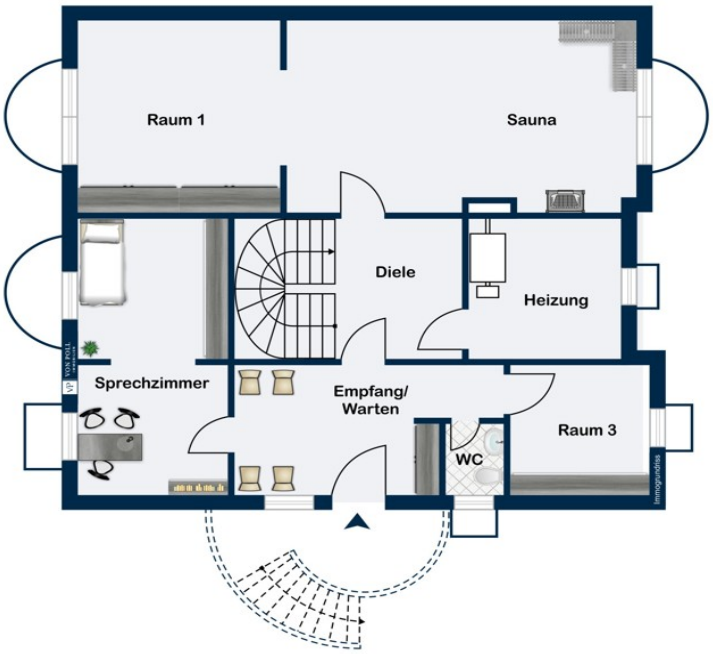
Die Immobilie

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

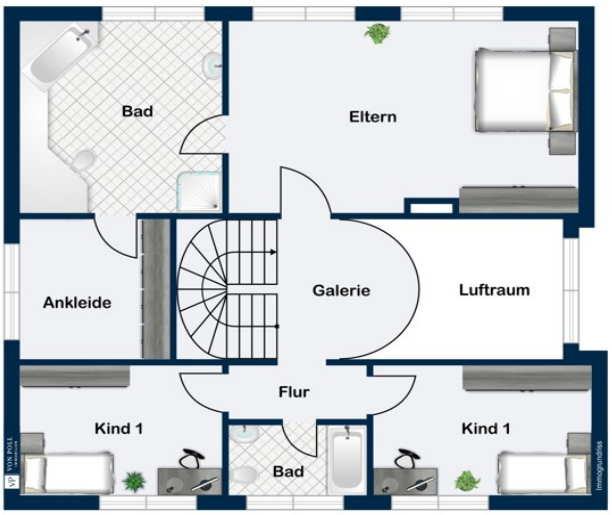
Die Immobilie

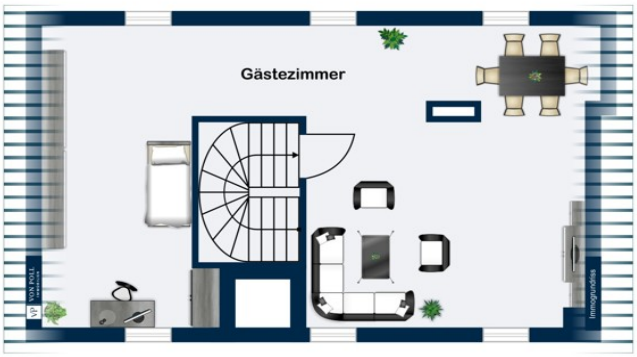
Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

Grundrisse



Terrasse
Terrasse
Wohnzimmer
Esszimmer
Diele
KS
Flur
Gard.
Terrasse
Küche
Abst.
G.-WC
Zimmer mit Garderoben-schränke


Bad
Eltern
Ankleide
Galerie
Luftraum
Flur
Kind 1
Bad
Kind 1



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

Ein erster Eindruck

Willkommen im Wohntraum Ihrer Träume! wir präsentieren Ihnen eine außergewöhnliche Immobilie, die sowohl zum sofortigen Kauf als auch mit einer attraktiven Mietkauf-Option verfügbar ist. Diese Option ermöglicht es Ihnen, die Immobilie zu nutzen und sich mit ihrer Umgebung vertraut zu machen, bevor Sie sich für den Kauf entscheiden. Bei Interesse freuen wir uns darauf, Ihnen die Vorteile dieser flexiblen Kaufmöglichkeit im Detail vorzustellen und gemeinsam mit Ihnen zu erörtern, wie diese Immobilie optimal zu Ihren Bedürfnissen und Zukunftsplänen passt. Ihr Vertrauen und Ihre Zufriedenheit stehen für uns an erster Stelle. Wir freuen uns, Ihnen hier eine exklusive Immobilie in Rednitzhembach präsentieren zu dürfen, die stilvoll feindosierten Luxus mit angenehmer Bequemlichkeit vereint. Dieses luxuriöse Einfamilienhaus mit besonderer Architektur bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis. Auf einem ca. 932 m² großen Grundstück gelegen, beeindruckt das Haus von Anfang an durch seinen charmanten Charakter. Mit einer Wohnfläche von ca. 321 m² auf vier Ebenen bietet dieses Haus genug Platz für die ganze Familie. Das stilvolle Interieur wird Sie begeistern! Beim Betreten des Hauses erwartet Sie eine elegante Diele mit hochwertigen Leuchtern und einer Marmortreppe, die Sie auf eine wunderschöne Galerie führt. Von der Diele aus betreten Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich mit stilvollen Flügeltüren, die den Zugang zur weitläufigen Terrasse ermöglichen. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten namhafter Marken ausgestattet und bietet zusätzlich eine kleine Terrasse mit Zugang zum Garten. Ein weiterer Raum sowie ein Gäste-WC befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Auf jeder Ebene des Hauses sorgt eine Fußbodenheizung für absolute Behaglichkeit, inklusive des Untergeschosses. Das Haus verfügt über 10 Zimmer, die perfekt aufgeteilt sind und Platz für Home Office, Hobbys und Gästezimmer bieten. Im Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich die Schlafzimmer für die Familie und die Gäste. Das große Schlafzimmer verfügt über ein eigenes luxuriöses Bad en Suite und einen Ankleideraum. Die Gewerbeeinheit mit einem separaten Eingang kann für ein Home Office, eine Praxis oder ein Atelier genutzt werden und bietet viel Platz für kreative Ideen. Das Haus ist außerdem mit modernster Technik ausgestattet, um Ihnen ein Höchstmaß an Komfort zu bieten. Von einer vollautomatischen Klimaanlage im Spitzboden bis hin zu einer Steuerung per App für alle technischen Funktionen des Hauses, diese Immobilie lässt keine Wünsche offen. Ein Highlight des Hauses ist der neue Pool im Garten und die Outdoor-Dusche, die an heißen Tagen für eine erfrischende Abkühlung sorgt. Die große Terrasse und der Wellnessbereich im Untergeschoss laden zum Entspannen ein. Und nicht zuletzt bietet das Haus auch Platz für Ihre Autos: Drei Garagen mit Satteldach und Spitzboden sorgen für ausreichend Stauraum. Dieses Einfamilienhaus ist der perfekte Ort für eine Familie, die das Leben in luxuriösem

Ambiente genießen möchte. Eine perfekte Kombination aus Eleganz und Funktionalität macht dieses Haus zu einem einzigartigen Unikat. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

Ausstattung und Details

Option Mietkauf:
- 3.000,00 € Miete monatlich
- 50% Anrechnung der Miete auf die Kaufsumme
- max. Laufzeit 3 Jahre bis zum Kauf
- 10% Anzahlung vom Kaufpreis

Austattung/ Beschreibung:
- Blitzableiter
- 3-fach Garage mit Spitzboden, Schuppen/ Werkstatt
- Fenster und Terrassentüren mit Fliegenschutz versehen
- 2 Gartenbrunnen aus Stein
- 1 große und 1 kleine Terrasse (Outdoor Belag rutschfest und witterungsbeständig)
- umfangreiche Alarmanlage
- 5000 Liter Wasserzisterne
- Haus in Massivbauweise
- Marmortreppe, Marmorkamin
- Fußbodenheizung / Gasheizung
- Kago Kamin im Wohnbereich
- elektrische, programmierbare Rollo
- Swarovski-Kristallleuchter
- Wellnessraum mit Sauna, Dampfdusche
- Tresor (festverbaut)

Renovierungen in den letzten 5 Jahren:
- Dachbodenausbau inkl. 6 Dachfenstern mit Solar-Rollo und Somfy Steuerung, Isolierung und Lärmschutz, Klimaanlage
- Fenster 3- Fach im OG straßenseitig
- neue Fenster/Türen im Erdgeschoss, einbruchsicher (RC2)
- neue Duschen (Kinderbad und Elternbad)
- Ankleidezimmer
- Alarmanlage
- alle Rollos elektrisch mit Somfy Steuerung, einbruchsichere Haustüre mit Fingerabdruckscanner
- neuer Wohnzimmerboden
- neue Küche (Miele Backofen, Miele Dampfgarer mit Wasseranschluss, Miele Induktionsplatte, Miele Warmhalte-lade, AEG Spülmaschine, Samsung Internet-Kühlschrank, elektrisch verstellbare Dunstabzugshaube von Berbel, neuer Küchenboden)
- Garderobenzimmer neu (Schränke bleiben bestehen)

- Terrassenboden neu
- Eingangsbereich Boden neu
- Küchenterrasse Boden neu
- Dach grau imprägniert
- Rasenanlage neu mit Robomov Rasenmäher Roboter
- Juliana Gewächshaus und Beete
- Rainbird Bewässerungsanlage für Rasen, Gewächshaus und Beete
- Con-Zero Pool 7x3,75m m Salzwasser Hydrolyse, Beleuchtung und Gegenstromanlage (App gesteuert), Folienabdeckung und Winterabdeckung
- Sprechanlage mit 3 Innenteilen und App-Funktion (Klingeln und öffnen am Handy)
- Einfahrtstor und Garagentore Somfy gesteuert (App)

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

Alles zum Standort

Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend im Zentrum von Rednitzhembach, einem beliebten Vorort in der Metropolregion Nürnberg. Die Mikrolage zeichnet sich durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und kleinen Apartmentgebäuden aus. In unmittelbarer Nähe des Objekts gibt es eine Grund- und Mittelschule sowie mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Verschiedene Geschäfte und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken und Frisöre sind ebenso fußläufig zu erreichen. Die Makrolage ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und Ackerland, die sich ideal zum Wandern, Joggen und Fahrradfahren eignen. Die Stadt Rednitzhembach bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie z.B. die Kahnfahrt, baden in der Rednitz oder Minigolf spielen. Die öffentliche Anbindung ist sehr gut ausgebaut. Die Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte und Dörfer. Unter der Woche fährt die S-Bahn alle 20 Minuten nach Nürnberg und Roth, was eine schnelle und unkomplizierte Fahrt in die größeren Städte der Region ermöglicht. Der Bahnhof in Schwabach ist etwa 10 Minuten Autofahrt entfernt und bietet Verbindungen nach Nürnberg, München und Augsburg. Die Lage des Objekts bietet zudem eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Flughäfen. Die Bundesstraße B2 und Autobahn A6 sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die Stadt Nürnberg, ein wichtiges kulturelles und wirtschaftliches Zentrum in der Region, ist nur etwa 20 Kilometer entfernt und ist bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Insgesamt bietet die Lage des Objekts eine perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und urbaner Infrastruktur und ist ideal für Familien, die eine hohe Lebensqualität schätzen und dennoch eine gute Anbindung an die umliegende Region wünschen.

Objektnummer: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 124.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25431004 - 91126 Rednitzhembach

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com