Rednitzhembach

Ihr Naturparadies mit 335 m² Wohnfläche und riesigem Grundstück – jetzt 20 % unter dem Wertgutachten

Objektnummer: 24431027A

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 944.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 335 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.662 m²

Objektnummer: 24431027A - 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: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Auf einen Blick

Objektnummer	24431027A
Wohnfläche	ca. 335 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	944.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.09.2034
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	66.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

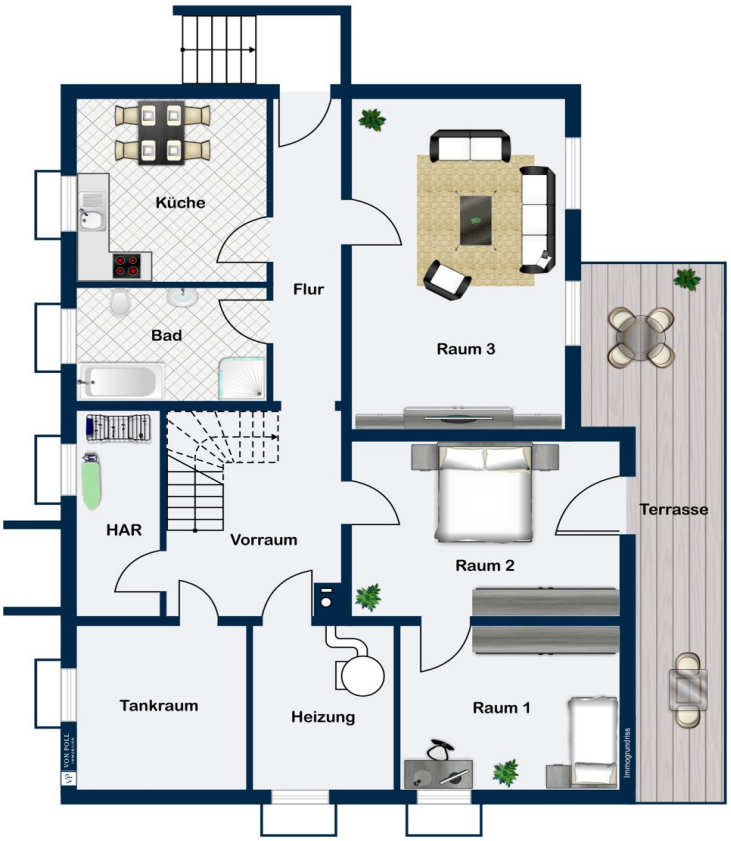
Die Immobilie

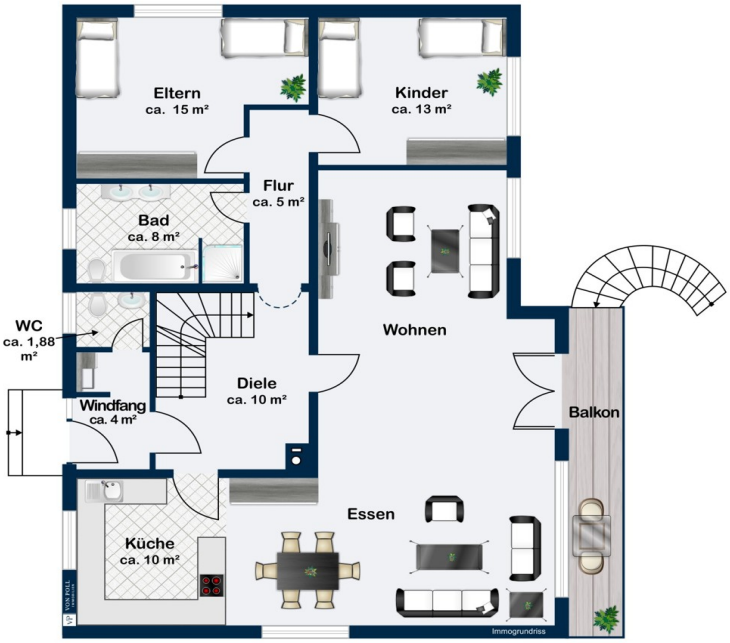
Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Grundrisse





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: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Ein erster Eindruck

Profitieren Sie von einer einmaligen Gelegenheit: Diese herausragende Immobilie in Rednitzhembach ist jetzt 20 % unter dem ermittelten Wertgutachten!

Am Ende einer Sackgasse gelegen, besticht dieses Anwesen durch ein idyllisches Grundstück von ca. 1.662 m² und eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 335 m² Wohnfläche. Das 1977 erbaute und zwischen 2010 - 2015 umfassend modernisierte Einfamilienhaus bietet eine außergewöhnliche Kombination aus luxuriösem Wohnkomfort und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, die Wert auf Raum, Stil und Funktionalität legen.

Die fantastische Aufteilung der Wohnbereiche schafft ein harmonisches Zusammenspiel von Gemeinschaft und Privatsphäre. Die insgesamt acht Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Im lichtdurchfluteten Erdgeschoss wird modernes Wohnen durch 3-fach verglaste Fenster und einen eleganten Marmor-Kamin der angenehme Wärme spendet, zu einem täglichen Erlebnis. Die stilvolle Einbauküche mit hochwertigen Miele/AEG - Geräten, ist im Kaufpreis enthalten, Sie fügt sich nahtlos in den offenen Wohn- und Essbereich mit ein. Ein großzügiger Kamin schafft eine einladende und warme Atmosphäre. Das Haus verfügt über eine vielfältige Auswahl an hochwertigen Bodenbelägen, darunter Naturstein, Marmor, Fliesen, Kork sowie festverklebte Holzböden

Der private Bereich im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss ist über eine elegante Naturstein-Treppe zu erreichen. Das gedämmte Dachgeschoss dieser Immobilie vereint Komfort und Wellness auf höchstem Niveau. Bodentiefe Fenster fluten den Raum mit natürlichem Licht und bieten einen herrlichen Ausblick auf das weitläufige Grundstück, während die hochwertige Dämmung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Eine moderne Sauna lädt zum Entspannen und Abschalten ein – ein Rückzugsort für besondere Wohlfühlmomente direkt in Ihrem Zuhause. Mit seiner durchdachten Ausstattung und exklusiven Details bietet das Dachgeschoss einen weiteren Wohnbereich, der den luxuriösen Stil dieser Immobilie ideal ergänzt.

Das Grundstück ist ein echtes Highlight: Der wunderschön gestaltete Garten ist mit Außenbeleuchtung und drei beeindruckenden Skulpturen des Bildhauers Clemens Heinl ausgestattet. Eine Glas überdachte Terrasse bieten Ihnen den perfekten Ausblick auf dieses Gartenparadies, ideal für alle, die Wert auf Natur und Komfort legen. Für Fahrzeughalter sind eine große Doppelgarage mit automatischen Rolltoren sowie ein

angrenzender gefliester Anbau aus unlasiertem Lärchenholz (Gesamtfläche ca. 85 m², inklusive zwei Stellplätze und zwei Elektroanschlüsse) und zusätzlich zwei Außenstellplätze vorhanden.

Zwei umfassende Modernisierungen zwischen den Jahren 1999/2000 und 2014/2015 stellen den heutigen hervorragenden Zustand dar. Die neue Heizungsanlage, die Hauseingangs-, Balkon- und Terassentüren, bodentiefe Fenster, elektrische Markisen für Balkon und Terassenüberdachung waren die wesentlichsten Positionen der Investition. Das Ergebnis ist eine sehr hohe Energieeffizienz, die in dem aktuellen ENERGIEAUSWEIS aus 2024 zu einem hervorragenden Endenergieverbrauch Klasse B und 66,30kWh/(m2a) geführt hat.
Ein modernes Überwachungskamerasystem mit gestaffelten automatischen Alarmmeldungen rundet die hochwertige technische Ausstattung ab und sorgt für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um dieses atemberaubende Grundstück und die fantastische Aufteilung der Wohnbereiche persönlich zu erleben. Lassen Sie sich von der Exklusivität und dem Komfort dieser Immobilie überzeugen. Der Energieausweis ist vorhanden und wird zur Besichtigung vorliegen.

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Ausstattung und Details

Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr: 1977 lt. Energieausweis
Wohnfläche: ca. 335 m²
Grundstücksgröße: ca. 1.662 m²
2-fach Garage mit gefliestem Anbau ca. 85 m², inkl. 2 Stellplätze
Teilweise überdachte Terrasse (Sicherheitsglas, integrierte Beleuchtung), ca. 100 m²
Wallbox-Installation für E-Mobilität möglich (Anschlüsse vorhanden)
Natursteintreppen im Innenbereich
Wintergarten
Garten mit Granitbrunnen (Durchmesser 75 cm, Höhe 140 cm) und Außenbeleuchtung
Einbauküche im Preis enthalten
Heizung: Öl (Brennwert-Ölheizung 2015, 2024 generalüberholt) und Brennholz, 1 Kamin mit Warmluft-Heizung für Flur/Treppenhaus, 1 Kamin
Elektrische Jalousien
Voll unterkellert, inkl. Einliegerwohnung mit separatem Hauseingang und Zugang nach außen
Überwiegend 3-fach verglaste Fenster im EG, sonst 2-fach verglast
Smart-Home-Steuerung (überwiegend Bosch-Thermostate)
Überwachungskamera und Steuerungselemente
Renovierungen zwischen 1999 und 2015: Bäder, Fenster, Heizung, Dämmung, Küche, Kamin

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Alles zum Standort

Rednitzhembach ist eine eigene Gemeinde die direkt an die Stadt Schwabach angrenzt und überzeugt durch eine gewachsene, intakte Infrastruktur mit hoher Lebensqualität.

Die Nahverkehrsanbindung ist äußerst komfortabel, mit Bushaltestellen direkt in der Nähe und einem Bahnhof. Dadurch wird eine problemlose Mobilität für die Bewohner ermöglicht, sei es für den täglichen Pendelverkehr zur Arbeit oder für Ausflüge in die Stadt und darüber hinaus. Über die A6 als auch die Bundesstraße B2 gelangt man unter anderem in 20 Minuten nach Nürnberg oder Fürth. Mit der Bahn ist man ebenfalls mobil. Diese braucht vom Schwabacher Bahnhof lediglich zehn Minuten nach Nürnberg. Die S-Bahn befindet sich in Bahnhof Rednitzhembach. Der Nürnberger Flughafen ist ca. 24 km entfernt.

In der direkten Umgebung dieser Immobilie finden sich verschiedene Freizeiteinrichtungen, die das Leben bereichern. Zudem gibt es in der Nähe Sportvereine, die ein breites Spektrum an Aktivitäten für die ganze Familie anbieten, von Fußball und Tennis bis hin zu Schwimmkursen, um die Freizeit aktiv und abwechslungsreich zu gestalten.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bildungseinrichtungen in Schwabach und Umgebung genießen einen ausgezeichneten Ruf, vertreten sind hier alle Schulformen mit vielfältiger Ausprägung. Der Kindergarten, die Schulen und das Gymnasium ist in wenigen Minuten zu erreichen. Der Kunstweg von Rednitzhembach -bekannt als Frankens große Open Air Galerie- ist mit mehr als 50 Kunstwerken ein beliebtes Ausflugsziel für Menschen aus der näheren und weiteren Umgebung.

Schwabachs zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Die wunderschöne Landschaft aus Wäldern, Wiesen in unmittelbarer Nähe, bietet vielfältige Sport- und Freizeitangebote. Wanderer, Naturbegeisterte und Sportler kommen somit auf ihre Kosten.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen von großem Vorteil. Dies schafft eine förderliche Umgebung für Kinder, um zu lernen, zu wachsen und sich zu entwickeln, ohne lange Wege zurücklegen zu müssen.

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 66.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 24431027A - 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