

Rednitzhembach

# Historisches Sandsteingebäude mit viel Liebe zum Detail

Objektnummer: 24021041



KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 366 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1.038 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

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

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24021041
Wohnfläche	ca. 366 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	5
Badezimmer	6
Baujahr	1834
Stellplatz	15 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 406 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	114.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.12.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@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)

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



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

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



Finanzierung  
berechnen



**Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach**

## Ein erster Eindruck

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. 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 Liebhaber, 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.

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

## Ausstattung und Details

- Vollwärmedämmung an den Giebelseiten, ansonsten Wärmedämmung 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, Kinderspielplatz (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.

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Rednitzhembach liegt im mittelfränkischen Landkreis Roth. Insgesamt zählt die gesamte Gemeinde Rednitzhembach etwa 7.500 Einwohner. Die Gaststätte mit seinen alten beleuchteten Linden liegt zentral in der Nähe des Rathauses und war früher der Treffpunkt und „das Wohnzimmer“ des Ortes. Der Bahnhof „Rednitzhembach“ ist an die Regionalbahnlinie angeschlossen, die Rednitzhembach mit Nürnberg und anderen Städten der Metropolregion verbindet. Diese gute Verkehrsanbindung bietet den Bewohnern eine schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt und macht die Region auch für Pendler besonders attraktiv. Ein weiterer Vorteil ist die exzellente Anbindung an die Autobahn A6, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Über die Autobahnausfahrt Rednitzhembach gelangen Bewohner und Besucher schnell zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten der Region. Diese gute Verkehrsanbindung macht die Region nicht nur für Pendler, sondern auch für und Touristen attraktiv. An der Autobahnausfahrt befinden sich zudem mehrere Hotels, die komfortable Übernachtungsmöglichkeiten bieten und sowohl für gestresste Geschäftsreisende als auch für Urlauber eine willkommene Unterkunftsmöglichkeit sind. Für Naturliebhaber und Wanderfreunde ist die Region ebenfalls ein wahres Paradies. Der Naturpfad Rednitzhembach führt durch die wunderschöne Landschaft, vorbei am Verkaufsobjekt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radfahrten. Die landschaftlich reizvolle Umgebung ermöglicht es, die Natur in vollen Zügen zu genießen und dabei die lokale Flora und Fauna zu entdecken. Zudem liegen Brombach- und Rothsee nur eine kurze Autofahrt entfernt und sind ein beliebtes Ziel für Freizeitaktivitäten aller Art. Die Gegend ist durch die Roth Challenge ein großer Anziehungspunkt. Ob Rudern, Segeln, Radfahren, Wandern oder einfach Entspannen am Wasser – der Brombach und Rothsee bieten zahlreiche Möglichkeiten für sportliche und erholsame Stunden. Zusammen mit weiteren Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung und den zahlreichen Wanderwegen, trägt der See zu einer hohen Lebensqualität bei und stellt sicher, dass die Bewohner von Rednitzhembach eine perfekte Life-/Work-Balance vorfinden. Die Kombination aus einer idyllischen Lage, einer hervorragenden Verkehrsinfrastruktur, der Nähe zu städtischen Zentren wie Nürnberg sowie sehr gute Arbeitsmöglichkeiten in der Region macht die Gemeinde Rednitzhembach zu einem besonders attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Zusammengefasst bietet Rednitzhembach durch seine geografische Lage, das günstige Klima, die hervorragende Verkehrsanbindung sowie die naturnahen Erholungsmöglichkeiten an den Seen eine ausgezeichnete Mikrolage.

**Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 114.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nürnberg  
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)