Rednitzhembach

Willkommen zu Hause – Doppelhaushälfte in Rednitzhembach mit Platz für die ganze Familie

CODICE OGGETTO: 25431018

PREZZO D'ACQUISTO: 499.900 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 118 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 300 m²

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25431018
Superficie netta	ca. 118 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1989

Prezzo d'acquisto	499.900 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	81.14 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

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 | *www.von-poll.com/schwabach-roth*

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage von Rednitzhembach, idyllisch gelegen in einem verkehrsberuhigten Wendehammer – ideal für Familien oder alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Das Haus wurde in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch sein zeitlos elegantes Krüppelwalmdach, das sowohl das Gebäude als auch die Garage mit Grube architektonisch aufwertet. Die Garage bietet zudem praktische Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Lagerung oder Werkstatt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 118?m² sowie einem ausgebauten Spitzboden bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und verfügt über einen gemütlichen Kamin, der besonders an kühlen Tagen eine warme Atmosphäre schafft. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Freisitz, der auch bei wechselhaftem Wetter zum Verweilen einlädt.

Zusätzlich steht Ihnen ein voll unterkellerter Bereich mit ca. 60?m² Nutzfläche zur Verfügung. Der Keller bietet mehrere Räume für Vorrat, Hobby, Waschen oder als Werkstatt – funktional und vielseitig nutzbar. Hier befindet sich die Haustechnik sowie eine Sauna mit Duschnische.

Das Erdgeschoss der Doppelhaushälfte empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, die nicht nur einladend wirkt, sondern auch ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt in das Gäste-WC, das sich dezent im Eingangsbereich befindet – ideal für Besucher und den Alltag.

Herzstück des Erdgeschosses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit der angrenzenden Küche. Die moderne Raumaufteilung schafft ein angenehmes Gefühl von Weite und verbindet Kochen, Genießen und Wohnen auf harmonische Weise. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre im gesamten Wohnbereich.

Im Obergeschoss der Doppelhaushälfte erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit drei vollwertigen Schlafzimmern und einem zentral gelegenen Tageslichtbad. Das großzügige Elternschlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, Kleiderschrank und ggf. eine kleine Leseecke oder Kommode. Zwei weitere, gut

geschnittene Kinderzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinder-, Jugend-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Alle Räume sind hell, freundlich und durch große Fenster gut belichtet. Die angenehme Raumhöhe und die ruhige Lage des Hauses schaffen eine entspannte Wohnatmosphäre – ideal für Familien.

Das Badezimmer ist mit Fenster ausgestattet und bietet Platz für eine Eckbadewanne und Dusche, Waschtisch und WC – funktional und praktisch für den täglichen Familienbedarf.

Im ausgebauten Spitzboden sorgen moderne Dachflächenfenster mit elektrischen Rollos für Komfort und viel Tageslicht – ideal als Büro, Gästezimmer oder Rückzugsort.

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

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

Dettagli dei servizi

Doppelhaushälfte
Baujahr: 1989
Wohnfläche: ca. 118 m²
Grundstücksgröße: ca. 300 m²
Massivbauweise
Garage mit Grube
Gemütlicher, überdachter Freisitz im eigenen Garten
Einbauküche
Heizung: Gas neu 2017
Photovoltaikanlage
Vollunterkellert mit Sauna
Holzfenster 2-fach verglast
Ruhige, zentrale Lage (Wendehammer)

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

Tutto sulla posizione

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Rednitzhembach, einer beliebten Gemeinde südlich von Schwabach und Nürnberg. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare und alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Verkehrstechnisch ist Rednitzhembach hervorragend angebunden: Der örtliche S-Bahnhof ist schnell erreichbar und bietet mit der Linie S2 eine direkte Verbindung nach Nürnberg, Schwabach und Roth. Die Nürnberger Innenstadt ist in nur ca. 20 Minuten erreichbar – ideal für Berufspendler. Ergänzt wird das Angebot durch Busverbindungen und einen modernen On-Demand-Verkehr („Rednitzhembach Mobil“), der individuell buchbare Fahrten innerhalb der Gemeinde ermöglicht.

Mit dem Auto profitieren Sie von der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen A6 und A9 sowie der Bundesstraße B2, über die Sie zügig in die gesamte Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen sowie Richtung München oder Heilbronn gelangen. Auch der Flughafen Nürnberg ist in ca. 20 bis 25 Minuten erreichbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte, Banken sowie Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet Rednitzhembach zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, wie Rad- und Wanderwege entlang der Rednitz, Sportvereine, Spielplätze und ein aktives Gemeindeleben.

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 81.14 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
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 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 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.

CODICE OGGETTO: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com