

Rednitzhembach

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

Property ID: 25431018

360°-Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 499.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 300 m<sup>2</sup>

Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## At a glance

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Property ID          | 25431018         |
| Living Space         | ca. 118 m²       |
| Roof Type            | Half-hipped roof |
| Rooms                | 5                |
| Bedrooms             | 3                |
| Bathrooms            | 1                |
| Year of construction | 1989             |

|                               |                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 499.900 EUR                                                                |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Modernisation / Refurbishment | 2017                                                                       |
| Condition of property         | Well-maintained                                                            |
| Construction method           | Solid                                                                      |
| Usable Space                  | ca. 60 m²                                                                  |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 81.14 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 24.07.2035      | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1989                           |

Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## The property



Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## The property



Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## The property



Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## The property



Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## The property



Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## The property



Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## The property



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## The property



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



VP

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)

Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## The property



### 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



Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## A first impression

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?m<sup>2</sup> 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 unterkellierter Bereich mit ca. 60?m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## Details of amenities

Doppelhaushälfte

Baujahr: 1989

Wohnfläche: ca. 118 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 300 m<sup>2</sup>

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)

Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## All about the location

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.

Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.14 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Property ID: 25431018 - 91126 Rednitzhembach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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