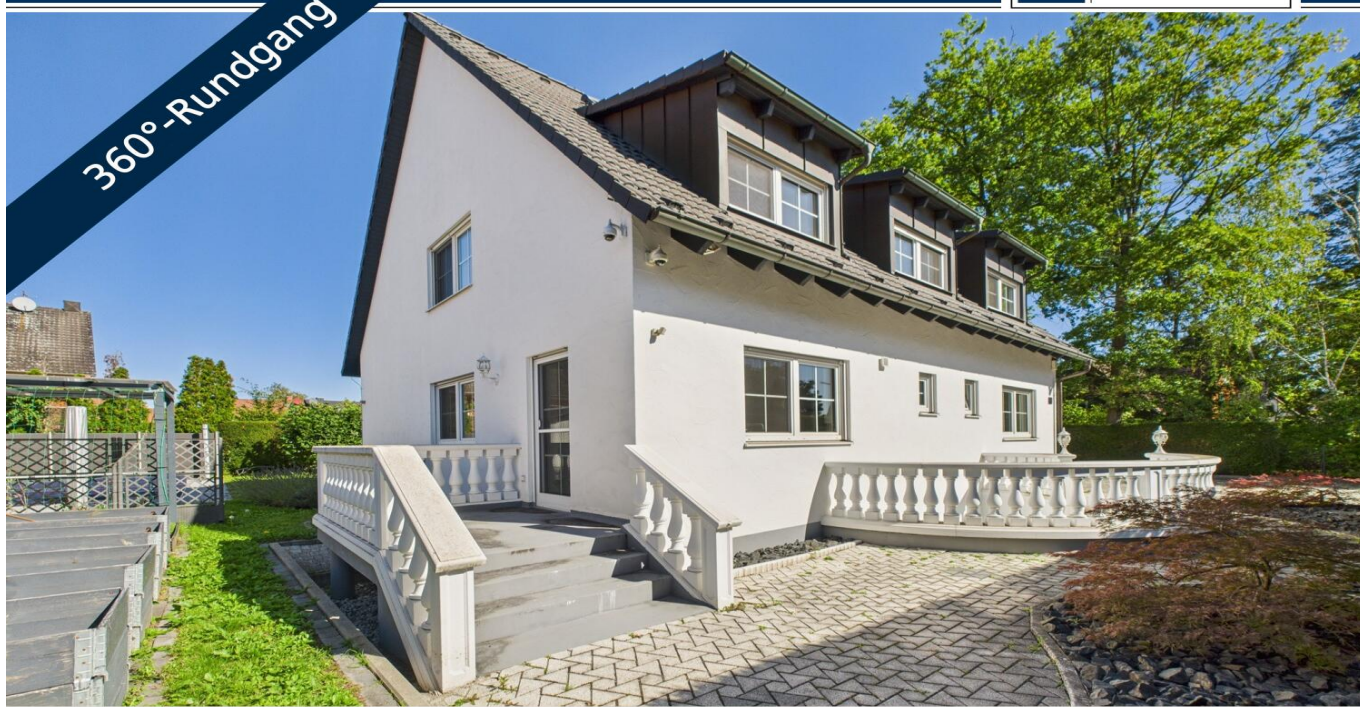


Rednitzhembach

Ein Zuhause zum Verlieben – exklusives Einfamilienhaus mit Pool & Wellness in Rednitzhembach!

???????? ??: 25431026

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??: 998.000 EUR • ??: ca. 238,17 m² • ??: 10 • ??: 932 m²

??????? ?????????: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25431026
???????????	ca. 238,17 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	10
????????????? ???	4
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1998
?????? ?????????????	3 x ???????

????? ???????	998.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2022
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 83 m ²
??????	WC ????????????, ???????, ??????, ?????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ?????????: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	124.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.03.2033	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1998

???????? ?????: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

?? ???????



???????? ??: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

?? ???????



???????? ??: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

?? ???????



???????? ??: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

?? ???????



???????? ?????: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

?? ???????



???????? ?????: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

?? ???????



??????? ???????? : 25431026 - 91126 Rednitzhembach

?? ????????



??????? ???????? : 25431026 - 91126 Rednitzhembach

?? ????????



??????? ???????? : 25431026 - 91126 Rednitzhembach

?? ????????



??????? ???????? : 25431026 - 91126 Rednitzhembach

?? ????????



??????? ???????? : 25431026 - 91126 Rednitzhembach

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth



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

???????? ?????: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

?? ???????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





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



??????? ?????????: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

??? ?????? ?????????

Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als nur ein Haus – es ist ein Ort, an dem Träume wahr werden!

In Rednitzhembach erwartet Sie eine Immobilie, die Eleganz, Komfort und Geborgenheit auf einzigartige Weise vereint – ein echtes Familienparadies mit dem gewissen Luxus, der jeden Tag besonders macht.

Mit rund 238 m² Wohnfläche auf drei Ebenen bietet dieses Haus Platz für alles, was das Leben schön macht: 10 Zimmer, die so flexibel sind wie Ihre Wünsche – Kinderzimmer, Gästezimmer, Home-Office oder Hobbyraum. Jeder findet hier seinen ganz persönlichen Lieblingsplatz. Das Elternschlafzimmer gleicht einer privaten Suite: mit eigenem Bad en Suite, einem Ankleideraum und dem Gefühl von purer Exklusivität.

Die separate Gewerbeeinheit mit eigenem Eingang eröffnet Ihnen zusätzliche Möglichkeiten – ob Praxis, Atelier oder Büro, hier lassen sich Beruf und Familie perfekt verbinden. Aktuell werden die Räume zur Entspannung als Wellnessbereich genutzt.

Schon beim ersten Schritt durch die Tür spüren Sie die besondere Ausstrahlung: Eine lichtdurchflutete Diele mit funkelnden Leuchtern und einer eindrucksvollen Marmortreppe führt Sie direkt ins Herz des Hauses. Hier öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich – ein Raum, geschaffen für gemeinsame Abende, fröhliche Familienfeste und gemütliche Stunden am Kamin. Die stilvollen Flügeltüren laden hinaus auf die große Sonnenterrasse, von der aus sich der herrliche Garten in seiner ganzen Weite präsentiert.

Die moderne Küche ist ein Traum für Genießer: Hochwertige Markengeräte, durchdachtes Design und ein eigener Zugang in den Garten machen sie zum Treffpunkt für die ganze Familie – vom schnellen Frühstück in der Morgensonne bis zum entspannten Kochabend mit Freunden.

Und dann das Highlight im Garten: ein Pool, der an warmen Sommertagen für Erfrischung sorgt und viel Platz zum Toben, Entspannen und Genießen.

Drei Garagen mit Satteldach und zusätzlichem Stauraum runden das Gesamtpaket ab – praktisch, durchdacht und absolut familienfreundlich.

Auch technisch setzt dieses Haus Maßstäbe: Fußbodenheizung auf allen Ebenen, smarte Steuerung vieler Funktionen per App, moderne Klimatisierung – hier genießen Sie Zukunftswohnen schon heute.

Dieses Einfamilienhaus ist kein gewöhnliches Zuhause – es ist ein Ort, an dem Kinderträume wachsen, an dem die Familie zusammenkommt und an dem jeder Tag ein kleines Stück Luxus bereithält.

Sie haben Interesse? Wir vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

??????? ???????: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

???????????????? ???? ?????????

Ausstattung/ Beschreibung:

- 3-fach Garage mit Spitzboden, Schuppen/ Werkstatt
- 1 große und 1 kleine Terrasse (Outdoor Belag rutschfest und witterungsbeständig)
- 5000 Liter Wasserzisterne
- Haus in Massivbauweise
- Marmortreppe, Marmorkamin
- Fußbodenheizung / Gasheizung
- Kamin im Wohnbereich
- elektrische, programmierbare Rollläden
- Swarovski-Kristalleuchter
- Wellnessraum mit Sauna und 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
- Fenster/Türen im Erdgeschoss, einbruchssicher (RC2)
- Duschen (Kinderbad und Elternbad)
- Ankleidezimmer
- Alarmanlage
- Rollos elektrisch, im EG mit Somfy Steuerung, einbruchssichere Haustüre mit Fingerabdruckscanner
- Wohnzimmerboden
- Moderne 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 (Schränke bleiben bestehen)
- Dach grau imprägniert
- 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)

??????? ???????: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

??? ??? ??? ??????????

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 Goldschlägerstadt Schwabach ist wenige Kilometer entfernt und mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. 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 öffentliche Anbindung ist sehr gut ausgebaut. Die Bushaltestelle und der Bahnhof sind 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.

??????? ?????????: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

????? ?????????????

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 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.

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.

??????? ?????????: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com