

Rednitzhembach – Rednitzhembach

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit viel Tageslicht in Rednitzhembach

Objektnummer: 24431001



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – Rednitzhembach

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

Objektnummer: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – Rednitzhembach

Auf einen Blick

Objektnummer	24431001
Wohnfläche	ca. 52 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1992

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – Rednitzhembach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	04.01.2034
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	121.16 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – Rednitzhembach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – Rednitzhembach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – Rednitzhembach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – Rednitzhembach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – Rednitzhembach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – Rednitzhembach

Die Immobilie



**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE
SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN



www.vp-finance.de

Objektnummer: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – Rednitzhembach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP

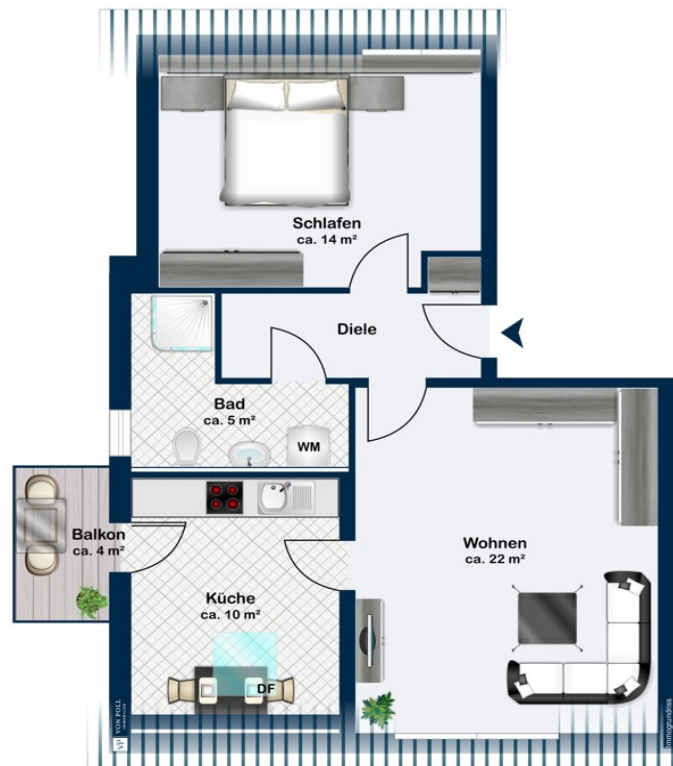
Ionela Harosa
Geschäftsstelleninhaberin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
09122 - 88 59 168
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – 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: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – Rednitzhembach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Rednitzhembach. Mit einer Wohnfläche von ca. 52 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über ein helles und geräumiges Wohnzimmer, welches zum Entspannen und Verweilen einlädt. Das Schlafzimmer ist ideal für ruhige Nächte und bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer wurde 2015 modernisiert und verfügt über neue Fliesen und Armaturen. Hier können Sie nach einem langen Tag ein entspannendes Bad genießen oder sich schnell frisch machen. Die ganze Wohnung ist mit Laminatboden ausgestattet, der im Jahr 2010 verlegt wurde. Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der 2020 saniert wurde. Hier können Sie in den warmen Monaten die Sonne genießen oder gemütliche Abende verbringen. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Für Ihr Fahrzeug steht zudem ein Außenstellplatz zur Verfügung. Das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, wurde 1992 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2018 wurde die Fassade neu gestrichen, das Treppenhaus erhielt 2019 einen frischen Anstrich und im Dezember 2023 wurde die Dachgaube gedämmt. Der Energieausweis ist vorhanden und wird zur Besichtigung vorgelegt werden. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Im Falle eines Eigenbedarfs beim Erwerb ist eine Kündigungsfrist von 6 Monaten einzuhalten. Wir respektieren die Privatsphäre des aktuellen Mieters und haben daher meistens Innenfotos aus der Zeit vor der Vermietung zur Verfügung gestellt. Insgesamt bietet diese 2-Zimmer-Wohnung mit ihrem praktischen Grundriss und der gepflegten Ausstattung eine ideale Möglichkeit, ein gemütliches Zuhause in einer attraktiven Lage zu schaffen. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – Rednitzhembach

Ausstattung und Details

Ausstattung:

- 2-Zimmer-Wohnung
- ca. 52 m² Wohnfläche
- Balkon (2020 saniert)
- Badezimmer (2015 neue Fliesen verlegt und Armaturen ersetzt)
- Laminat, Fliesen (Laminat 2010 neu verlegt)
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum
- Außenstellplatz

Objektnummer: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – Rednitzhembach

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in Rednitzhembach. Rednitzhembach ist 18 km südlich von Nürnberg und 5 km südöstlich von Schwabach gelegen. Nach Roth sind es 6 km. Die Nähe zum Ballungszentrum und gleichzeitig mitten in der Natur, macht diese Wohnlage besonders attraktiv. Die Bahnlinie S2 verkehrt in Reichweite und schließt Sie an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr an. In näherer Umgebung finden Sie ein Restaurant, ein Fitnessstudio und viele Wandermöglichkeiten. Weiter entfernt finden Sie zudem mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, zahlreiche Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) und interessante Ausgehmöglichkeiten gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Objektnummer: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – Rednitzhembach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 121.16 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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.

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. Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Objektnummer: 24431001 - 91126 Rednitzhembach – Rednitzhembach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ionela Harosa

Kappadocia 9 Schwabach / Roth

E-Mail: schwabach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com