

Rednitzhembach

# Luxus trifft Geborgenheit – Exklusives Einfamilienhaus mit Pool und Wellness in Rednitzhembach

Objektnummer: 25431026



KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 932 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25431026      |
| Wohnfläche   | ca. 238,17 m² |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 10            |
| Schlafzimmer | 4             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1998          |
| Stellplatz   | 3 x Garage    |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 998.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>2,75 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2022                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche                    | ca. 83 m²                                                                          |
| Ausstattung                   | Gäste-WC,<br>Schwimmbad, Sauna,<br>Kamin, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |

**Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

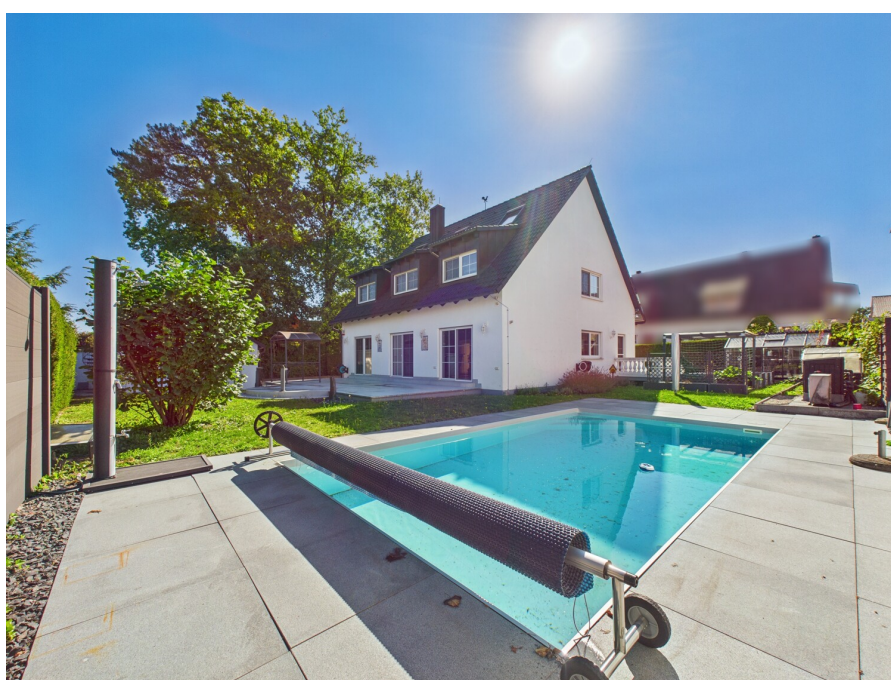
## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergie-verbrauch        | 124.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.03.2033      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1998           |



Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## **Die Immobilie**





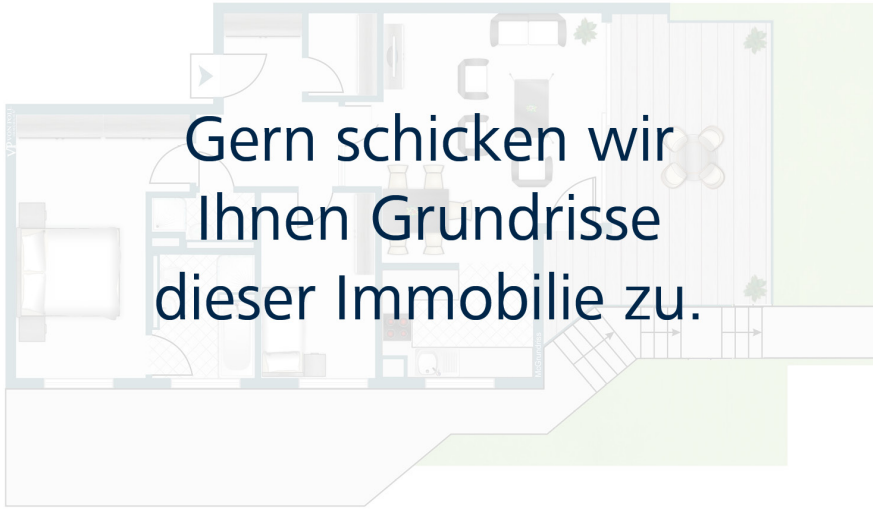
Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/schwabach-roth](http://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](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



### 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



### 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)



**Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das höchsten Wohnkomfort, stilvolle Architektur und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten vereint. In begehrter Lage von Rednitzhembach präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus als repräsentatives Familiendomizil mit großzügigem Raumangebot und hochwertiger Ausstattung.

Auf rund 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, stehen Ihnen insgesamt zehn Zimmer zur Verfügung. Die durchdachte Grundrissgestaltung bietet ausreichend Platz für Familien, Homeoffice, Gäste oder individuelle Hobbys. Das großzügige Elternschlafzimmer überzeugt mit einem eleganten Bad en Suite sowie einem separaten Ankleidebereich und schafft damit einen privaten Rückzugsort mit besonderem Komfort.

Ein weiteres Highlight ist die separate Gewerbeeinheit mit eigenem Eingang. Ob Büro, Praxis, Atelier oder Studio – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten ideal miteinander zu verbinden. Derzeit wird dieser Bereich als exklusiver Wellnessbereich genutzt.

Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt die repräsentative Eingangsdiele mit ihrer großzügigen Raumwirkung, stilvollen Leuchtern und einer eleganten Marmortreppe. Von hier aus gelangen Sie in den weitläufigen Wohn- und Essbereich, der mit seiner offenen Gestaltung, dem Kamin und dem direkten Zugang zur Terrasse eine einladende Atmosphäre schafft. Großzügige Flügeltüren verbinden den Innenbereich harmonisch mit dem Außenbereich und eröffnen den Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Markengeräte, eine funktionale Planung sowie der direkte Zugang zum Garten machen sie zum idealen Mittelpunkt des Familienlebens.

Im Außenbereich erwartet Sie ein weiteres Highlight: Der großzügige Pool sorgt an warmen Sommertagen für Erfrischung und Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause. Die weitläufige Gartenanlage bietet darüber hinaus viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen.

Drei Garagen mit Satteldach und zusätzlichem Stauraum ergänzen das attraktive Gesamtangebot und bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und Gartengeräte.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Fußbodenheizung auf allen Ebenen, moderne Klimatisierung sowie zahlreiche per App steuerbare Funktionen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und ein Höchstmaß an Energieeffizienz und Bequemlichkeit.

**Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten zu einem stimmigen Gesamtkonzept. Eine Immobilie für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und ein besonderes Wohnambiente legen.**

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

**Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## Ausstattung und Details

### Ausstattung & Modernisierungen auf einen Blick

- ?Massiv gebautes Einfamilienhaus
- ?Ca. 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen
- ?10 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- ?Großzügige 3-fach-Garage mit Spitzboden
- ?Zusätzlicher Schuppen bzw. Werkstatt
- ?Große Sonnenterrasse sowie weitere Terrasse mit hochwertigem, rutschfestem und witterungsbeständigem Outdoor-Belag
- ?5.000-Liter-Regenwasserzisterne
- ?Repräsentative Marmortreppe
- ?Marmorkamin im Wohnbereich
- ?Fußbodenheizung in Kombination mit Gasheizung
- ?Elektrische und programmierbare Rollläden
- ?Exklusive Swarovski-Kristalleuchter
- ?Wellnessbereich mit Sauna und Dampfdusche
- ?Fest verbauter Tresor
- Umfangreiche Modernisierungen in den letzten 5 Jahren
- ?Dachgeschoss vollständig ausgebaut
- ?Sechs neue Dachflächenfenster
- ?Solar-Rollläden mit Somfy-Steuerung
- ?Zusätzliche Wärme- und Schalldämmung
- ?Klimaanlage im Dachgeschoss
- Fenster, Türen & Sicherheit
- ?Neue 3-fach-verglaste Fenster im Obergeschoss (Straßenseite)
- ?Neue einbruchhemmende Fenster und Türen (RC2) im Erdgeschoss
- ?Elektrische Rollläden mit Somfy-App-Steuerung
- ?Einbruchhemmende Haustür mit Fingerabdruckscanner
- ?Moderne Alarmanlage
- ?Video-Sprechanlage mit drei Inneneinheiten und App-Anbindung
- Bäder & Innenausstattung
- ?Modernisierte Duschen im Eltern- und Kinderbad
- ?Neu gestaltetes Ankleidezimmer
- ?Neuer Bodenbelag im Wohnzimmer
- ?Maßgefertigte Einbauschränke im Garderobenbereich (verbleiben im Haus)
- Hochwertige Einbauküche
- ?Moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- ?Miele Backofen



- ?Miele Dampfgarer mit Wasseranschluss
- ?Miele Induktionskochfeld
- ?Miele Wärmeschublade
- ?AEG Geschirrspüler
- ?Samsung Smart-Kühlschrank
- ?Elektrisch verstellbare Berbel-Dunstabzugshaube
- ?Neuer Küchenboden
- Garten & Außenanlagen
- ?Dach professionell grau imprägniert
- ?Hochwertiges Juliana-Gewächshaus
- ?Angelegte Hochbeete
- ?Automatische Rain-Bird-Bewässerungsanlage für Rasen, Gewächshaus und Beete
- Pool & Smart Home
- ?Con-Zero-Pool (ca. 7 x 3,75 m)
- ?Salzwasser-Hydrolyse-System
- ?Gegenstromanlage
- ?Poolbeleuchtung
- ?App-gesteuerte Pooltechnik
- ?Folienabdeckung und Winterabdeckung vorhanden
- ?Elektrisch betriebene Garagen- und Einfahrtstore mit Somfy-App-Steuerung

**Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## **Alles zum Standort**

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.

**Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**

**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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