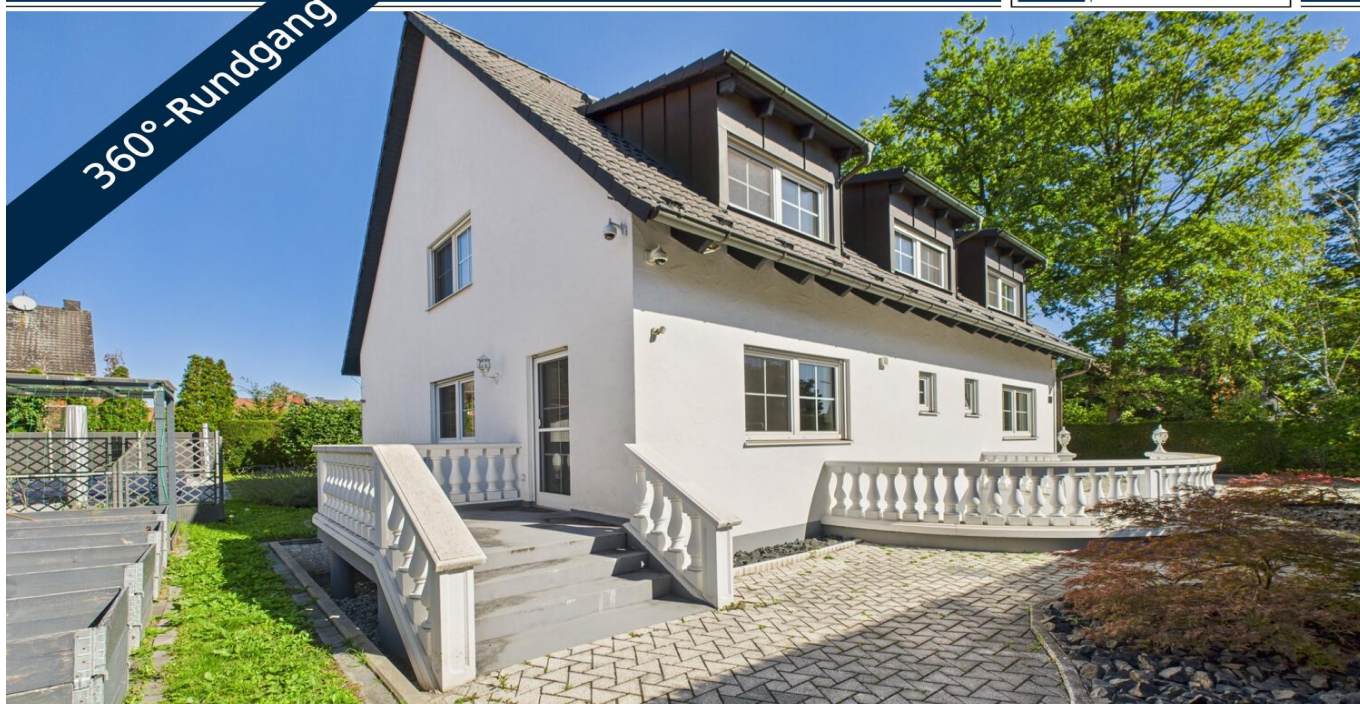


Rednitzhembach

A home to fall in love with – exclusive detached house with pool & wellness in Rednitzhembach!

Property ID: 25431026

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 998.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 238,17 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 932 m²

Property ID: 25431026 - 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: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

At a glance

Property ID	25431026
Living Space	ca. 238,17 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1998
Type of parking	3 x Garage

Purchase Price	998.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 83 m ²
Equipment	Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	124.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.03.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998

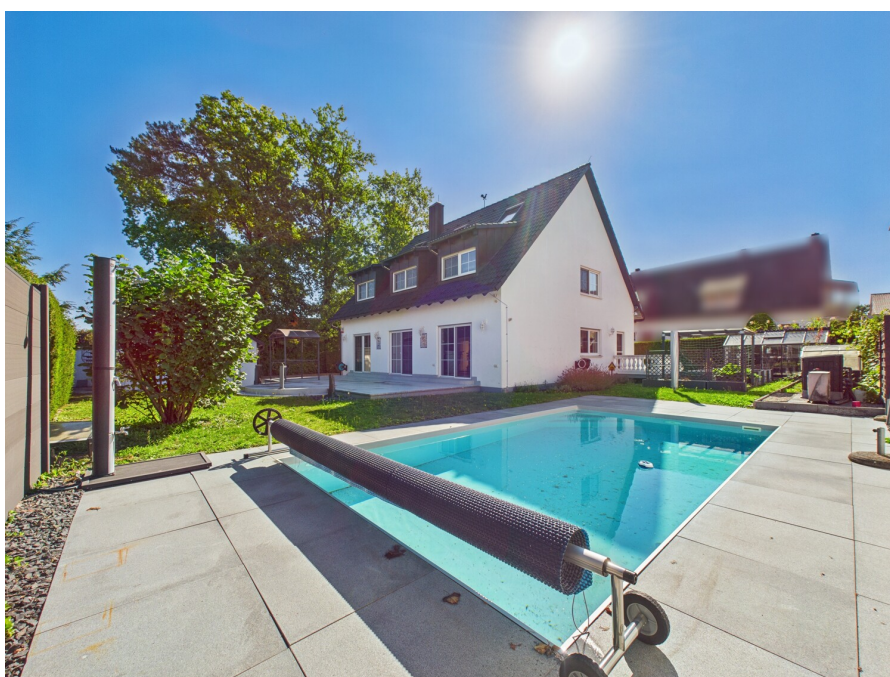
Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

The property



Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

The property



Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

The property



Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

The property



Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

The property



Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

The property



Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

The property



Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

The property



Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

The property



Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

The property



Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

The property



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

Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

The property



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



Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

A first impression

Welcome to a home that's more than just a house – it's a place where dreams come true! In Rednitzhembach, a property awaits you that uniquely combines elegance, comfort, and a sense of security – a true family paradise with that certain luxury that makes every day special. With approximately 238 m² of living space spread over three levels, this house offers room for everything that makes life beautiful: 10 rooms as flexible as your needs – children's rooms, guest rooms, a home office, or a hobby room. Everyone will find their own personal favorite spot here. The master bedroom is like a private suite: with its own en-suite bathroom, a dressing room, and a feeling of pure exclusivity. The separate commercial unit with its own entrance offers you additional possibilities – whether a practice, studio, or office, here you can perfectly combine work and family life. Currently, the rooms are used as a wellness area for relaxation. From the moment you step through the door, you'll feel the special ambiance: A light-flooded entrance hall with sparkling chandeliers and an impressive marble staircase leads you directly into the heart of the house. Here, the spacious living and dining area opens up – a room designed for shared evenings, joyful family celebrations, and cozy hours by the fireplace. Stylish French doors invite you out onto the large sun terrace, from which the magnificent garden unfolds in all its expansive glory. The modern kitchen is a dream for gourmets: high-quality brand-name appliances, thoughtful design, and direct access to the garden make it the gathering place for the whole family – from a quick breakfast in the morning sun to a relaxed evening of cooking with friends. And then there's the highlight in the garden: a pool that provides refreshment on warm summer days and plenty of space to play, relax, and enjoy. Three garages with pitched roofs and additional storage space complete the package – practical, well-designed, and absolutely family-friendly. This house also sets technological standards: underfloor heating on all levels, smart control of many functions via app, and modern climate control – here you can enjoy the future of living today. This detached house is no ordinary home – it's a place where children's dreams take root, where the family comes together, and where every day offers a touch of luxury. Are you interested? We would be happy to arrange a viewing appointment with you.

Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

Details of amenities

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)

Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

All about the location

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.

Property ID: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

Other information

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.

Property ID: 25431026 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com