Rednitzhembach

Sonnenstrahlen und Poolspaß: Genießen Sie Ihr Traumhaus in Rednitzhembach - inkl. Mietkauf-Option

Número de propiedad: 24431006

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 321,28 m^2 • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 932 m^2

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

De un vistazo

Número de propiedad	24431006
Superficie habitable	ca. 321,28 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	10
Año de construcción	1998
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje

Precio de compra	1.549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	GAS
Certificado energético válido hasta	16.03.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	124.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

La propiedad

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

La propiedad

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

La propiedad

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

La propiedad

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

La propiedad

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

La propiedad

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

La propiedad

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

La propiedad

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

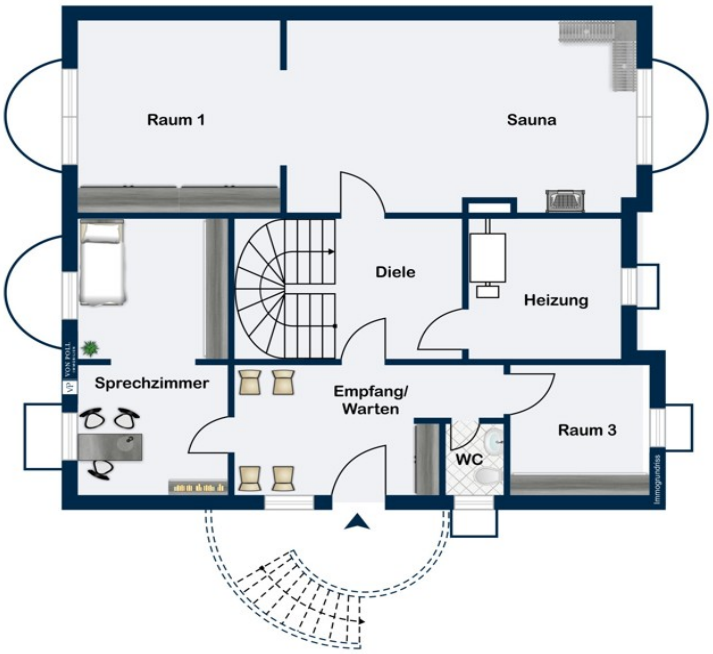
La propiedad

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

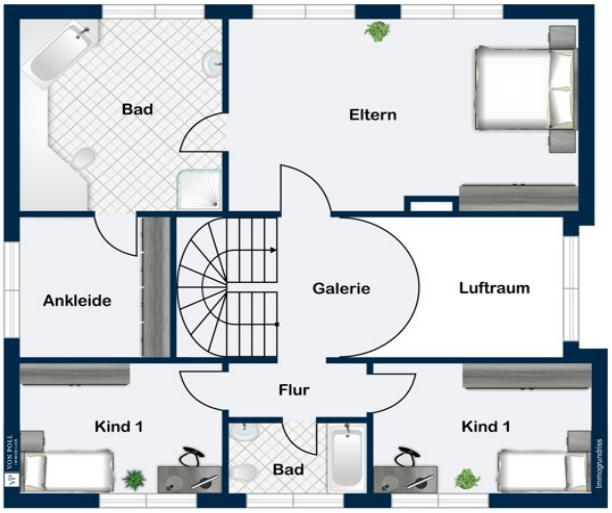
La propiedad

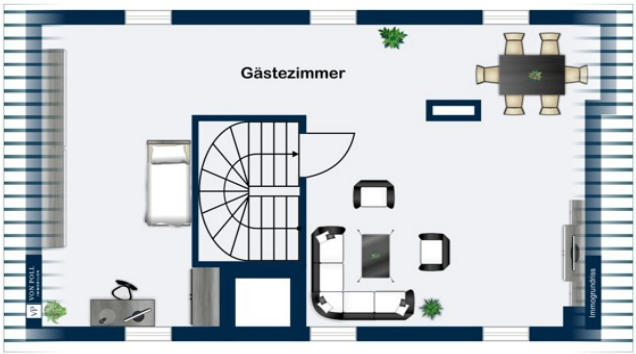
Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

Planos de planta



Terrasse
Terrasse
Wohnzimmer
Esszimmer
Diele
KS
Flur
Gard.
Terrasse
Küche
Zimmer mit
Garderoben-
schränke
Abst.
G.-WC


Bad
Eltern
Ankleide
Galerie
Luftraum
Flur
Kind 1
Bad
Kind 1



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

Una primera impresión

Willkommen im Wohntraum Ihrer Träume! wir präsentieren Ihnen eine außergewöhnliche Immobilie, die sowohl zum sofortigen Kauf als auch mit einer attraktiven Mietkauf-Option verfügbar ist. Diese Option ermöglicht es Ihnen, die Immobilie zu einem günstigen Mietpreis zu nutzen, und sich in Ruhe auf die Finanzierung in ein paar Jahren vorzubereiten. Bei Interesse freuen wir uns darauf, Ihnen die Vorteile dieser flexiblen Kaufmöglichkeit im Detail vorzustellen und gemeinsam mit Ihnen zu erörtern, wie diese Immobilie optimal zu Ihren Bedürfnissen und Zukunftsplänen passt. Ihr Vertrauen und Ihre Zufriedenheit stehen für uns an erster Stelle. Diese exklusive Immobilie besticht durch ihren feindosierten Luxus und herausragenden Komfort. Mit ihrer einzigartigen Architektur bietet das luxuriöse Einfamilienhaus ein Wohnambiente der besonderen Art. Auf einem ca. 932 m² großen Grundstück gelegen, beeindruckt das Haus von Anfang an durch seinen charmanten Charakter. Mit einer Wohnfläche von ca. 321 m² auf vier Ebenen bietet dieses Haus genug Platz für die ganze Familie. Das stilvolle Interieur wird Sie begeistern! Beim Betreten des Hauses erwartet Sie eine elegante Diele mit hochwertigen Leuchtern und einer Marmortreppe, die Sie auf eine wunderschöne Galerie führt. Von der Diele aus betreten Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich mit stilvollen Flügeltüren, die den Zugang zur weitläufigen Terrasse ermöglichen. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten namhafter Marken ausgestattet und bietet zusätzlich eine kleine Terrasse mit Zugang zum Garten. Ein weiterer Raum sowie ein Gäste-WC befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Auf jeder Ebene des Hauses sorgt eine Fußbodenheizung für absolute Behaglichkeit, inklusive des Untergeschosses. Das Haus verfügt über 10 Zimmer, die perfekt aufgeteilt sind und Platz für Home Office, Hobbys und Gästezimmer bieten. Im Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich die Schlafzimmer für die Familie und die Gäste. Das große Schlafzimmer verfügt über ein eigenes luxuriöses Bad en Suite und einen Ankleideraum. Die Gewerbeeinheit mit einem separaten Eingang kann für ein Home Office, eine Praxis oder ein Atelier genutzt werden und bietet viel Platz für kreative Ideen. Das Haus ist außerdem mit modernster Technik ausgestattet, um Ihnen ein Höchstmaß an Komfort zu bieten. Von einer vollautomatischen Klimaanlage im Spitzboden bis hin zu einer Steuerung per App für alle technischen Funktionen des Hauses, diese Immobilie lässt keine Wünsche offen. Ein Highlight des Hauses ist der neue beheizbare und mit einer Salzwasseranlage ausgestattete Pool (7 x 3,75 x 1,35m) im Garten, sowie der Outdoor-Dusche, die an heißen Tagen fu?r eine erfrischende Abkühlung sorgt. Durch die Gegenstromanlage können sie auch gemütlich lange Strecken schwimmen. Der gesamte Betrieb ist automatisiert von überall aus mit einer App steuerbar. Die 40 m² große Terrasse inkl. Grillüberdachung und der Wellnessbereich im Untergeschoss laden zum Entspannen ein.

Der Garten ist komplett mit einer vollautomatischen Rasensprenger-Anlage (App-gesteuert) ausgestattet, welche aus einer 6000 Liter großen Regenzisterne gespeist wird. Von der Küche aus gelangen sie in den ebenfalls automatisch bewässerten Gemüsegarten inkl. Gewächshaus, wo sie ihr eigenes Gemüse und ihre Kräuter anpflanzen und nach der Ernte direkt in Ihre Küche bringen können. Der Rasen wird von einem Roboter regelmäßig gemäht, sodass sie kaum noch Arbeit damit haben werden. Und nicht zuletzt bietet das Haus auch Platz für Ihre Autos: Drei Garagen mit Satteldach und Spitzboden sorgen für ausreichend Stauraum. Dieses Einfamilienhaus ist der perfekte Ort für eine Familie, die das Leben in luxuriösem Ambiente genießen möchte. Eine perfekte Kombination aus Eleganz und Funktionalität macht dieses Haus zu einem einzigartigen Unikat. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

Detalles de los servicios

Option Mietkauf:
- 3.000,00 € Miete monatlich
- 50% Anrechnung der Miete auf die Kaufsumme
- max. Laufzeit 3 Jahre bis zum Kauf
- 10% Anzahlung vom Kaufpreis

Austattung/ Beschreibung:
- Blitzableiter
- 3-fach Garage mit Spitzboden, Schuppen/ Werkstatt
- Fenster und Terrassentüren mit Fliegenschutz versehen
- 2 Gartenbrunnen aus Stein
- 1 große und 1 kleine Terrasse (Outdoor Belag rutschfest und witterungsbeständig)
- umfangreiche Alarmanlage
- 6000 Liter Wasserzisterne
- Haus in Massivbauweise
- Marmortreppe, Marmorkamin
- Fußbodenheizung / Gasheizung
- Kago Kamin im Wohnbereich
- elektrische, programmierbare Rollo
- Swarovski-Kristallleuchter
- Wellnessraum mit Sauna, 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
- neue Fenster/Türen im Erdgeschoss, einbruchsicher (RC2)
- neue Duschen (Kinderbad und Elternbad)
- Ankleidezimmer
- Alarmanlage
- alle Rollos elektrisch mit Somfy Steuerung, einbruchsichere Haustüre mit Fingerabdruckscanner
- neuer Wohnzimmerboden
- neue 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 neu (Schränke bleiben bestehen)

- Terrassenboden neu
- Eingangsbereich Boden neu
- Küchenterrasse Boden neu
- Dach grau imprägniert
- Rasenanlage neu mit Robomov Rasenmäher Roboter
- 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)

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

Todo sobre la ubicación

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 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 Makrolage ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und Ackerland, die sich ideal zum Wandern, Joggen und Fahrradfahren eignen. Die Stadt Rednitzhembach bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie z.B. die Kahnfahrt, baden in der Rednitz oder Minigolf spielen. Die öffentliche Anbindung ist sehr gut ausgebaut. Die Bushaltestelle ist 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.

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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 ein 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.

Número de propiedad: 24431006 - 91126 Rednitzhembach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ionela Harosa

Kappadocia 9 Schwabach / Roth
E-Mail: schwabach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com