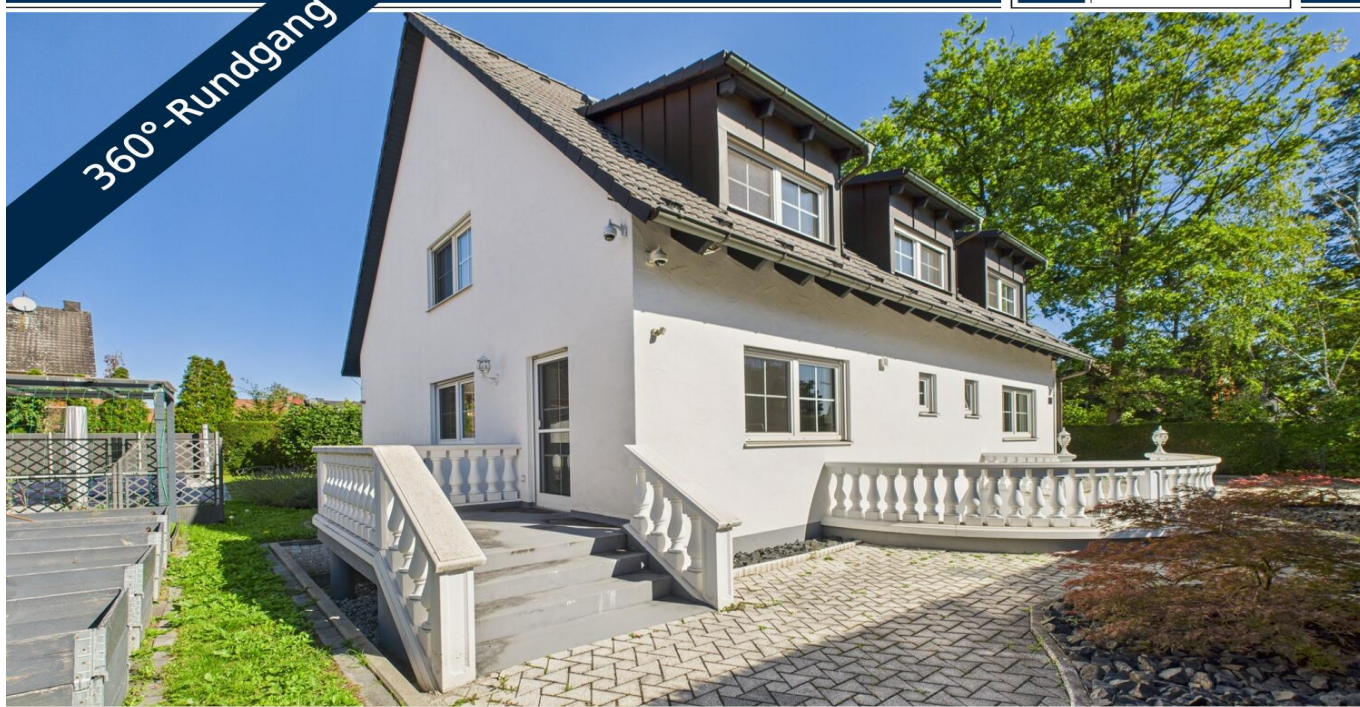


## Rednitzhembach

# Un hogar para enamorarse: ¡exclusiva casa unifamiliar con piscina y bienestar en Rednitzhembach!

Número de propiedad: 25431026

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 998.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 238,17 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 932 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

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

Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## De un vistazo

Número de propiedad	25431026
Superficie habitable	ca. 238,17 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1998
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje

Precio de compra	998.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 83 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	124.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	16.03.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1998



Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

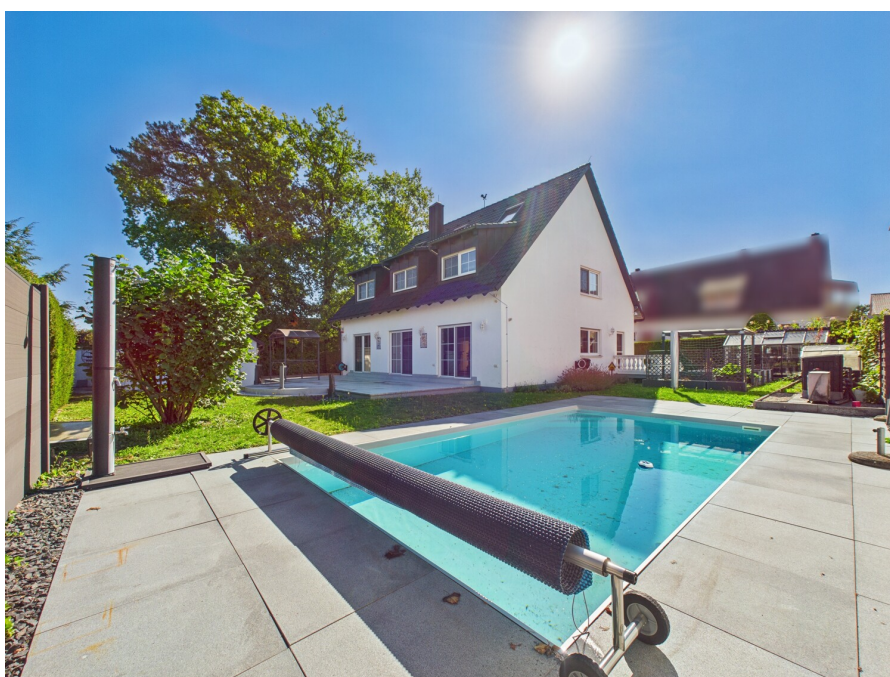
## La propiedad





Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propiedad



Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propiedad





Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propiedad





Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propiedad



Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propiedad



Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propiedad





Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propiedad



Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propiedad



Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propiedad





Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propiedad



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



## 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)

Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propiedad



### 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)



Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Una primera impresión

Bienvenido a un hogar que es más que una casa: ¡es un lugar donde los sueños se hacen realidad! En Rednitzhembach, le espera una propiedad que combina de forma única elegancia, comodidad y seguridad: un verdadero paraíso familiar con ese lujo que hace que cada día sea especial. Con aproximadamente 238 m² de espacio habitable distribuidos en tres plantas, esta casa ofrece espacio para todo lo que hace la vida hermosa: 10 habitaciones tan flexibles como sus necesidades: habitaciones infantiles, habitaciones de invitados, un despacho o una sala de ocio. Aquí todos encontrarán su rincón favorito. El dormitorio principal es como una suite privada: con baño en suite, vestidor y una sensación de pura exclusividad. El local comercial independiente con entrada independiente le ofrece posibilidades adicionales: ya sea un consultorio, un estudio o una oficina, aquí podrá combinar a la perfección trabajo y vida familiar. Actualmente, las habitaciones se utilizan como zona de bienestar para relajarse. Desde el momento en que cruce la puerta, sentirá un ambiente especial: un recibidor luminoso con resplandecientes lámparas de araña y una impresionante escalera de mármol le conduce directamente al corazón de la casa. Aquí se abre el espacioso salón-comedor, un espacio diseñado para veladas compartidas, alegres celebraciones familiares y momentos acogedores junto a la chimenea. Unas elegantes puertas francesas le invitan a la gran terraza soleada, desde donde se despliega el magnífico jardín en todo su esplendor. La moderna cocina es un sueño para los gourmets: electrodomésticos de marca de alta calidad, un diseño cuidado y acceso directo al jardín la convierten en el lugar de encuentro para toda la familia, desde un desayuno rápido bajo el sol de la mañana hasta una relajada tarde cocinando con amigos. Y luego está el punto culminante del jardín: una piscina que refresca en los cálidos días de verano y ofrece amplio espacio para jugar, relajarse y disfrutar. Tres garajes con techos inclinados y espacio de almacenamiento adicional completan el conjunto: práctico, bien diseñado y totalmente familiar. Esta casa también marca la pauta tecnológica: calefacción por suelo radiante en todas las plantas, control inteligente de numerosas funciones mediante una app y climatización moderna: aquí podrá disfrutar del futuro de la vida hoy. Esta casa unifamiliar no es un hogar cualquiera: es un lugar donde los sueños de los niños se hacen realidad, donde la familia se reúne y donde cada día ofrece un toque de lujo. ¿Le interesa? Estaremos encantados de concertar una visita con usted.



Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Detalles de los servicios

### 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-Kristallleuchter
- 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)

Número de propiedad: 25431026 - 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 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.

Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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