

Rednitzhembach

# Une maison dont on tombe amoureux – maison individuelle exclusive avec piscine et espace bien-être à Rednitzhembach !

CODE DU BIEN: 25431026

360°-Rundgang



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

**PRIX D'ACHAT: 998.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 238,17 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 932 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25431026</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>998.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 238,17 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>10</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2022</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Modernisé</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1998</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 83 m<sup>2</sup></b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x Garage</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	124.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.03.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propriété



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propriété



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



## 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



CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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)

**CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## Une première impression

Bienvenue dans une maison qui est bien plus qu'une simple demeure : un lieu où les rêves deviennent réalité ! À Rednitzhembach, une propriété vous attend, alliant avec élégance, confort et sérénité – un véritable havre de paix pour les familles, où le luxe discret rend chaque jour exceptionnel. Avec environ 238 m<sup>2</sup> habitables répartis sur trois niveaux, cette maison offre un espace généreux pour tout ce qui embellit la vie : 10 pièces modulables selon vos besoins – chambres d'enfants, chambres d'amis, bureau ou salle de loisirs. Chacun y trouvera son espace de prédilection. La suite parentale, véritable havre de paix, dispose d'une salle de bains privative, d'un dressing et d'une atmosphère d'exclusivité absolue. Le local commercial indépendant, avec son entrée privée, offre des possibilités supplémentaires : cabinet, studio ou bureau, il permet de concilier harmonieusement vie professionnelle et vie familiale. Actuellement aménagé en espace bien-être, il invite à la détente. Dès que vous franchirez le seuil, vous serez conquis par l'atmosphère unique de cette demeure : un hall d'entrée baigné de lumière, orné de lustres étincelants et d'un impressionnant escalier en marbre, vous conduit directement au cœur de la maison. Ici s'ouvre un vaste séjour/salle à manger, une pièce idéale pour partager des soirées conviviales, des moments de joie en famille et des instants chaleureux au coin du feu. D'élégantes portes-fenêtres donnent sur une grande terrasse ensoleillée, d'où se déploie tout le magnifique jardin. La cuisine moderne est un rêve pour les gourmets : des appareils électroménagers haut de gamme de grandes marques, un design soigné et un accès direct au jardin en font le lieu de rassemblement privilégié de toute la famille, pour un petit-déjeuner matinal au soleil ou une soirée détendue à cuisiner entre amis. Et puis, il y a le joyau du jardin : une piscine qui offre une fraîcheur bienvenue lors des chaudes journées d'été et un espace généreux pour jouer, se détendre et profiter du plein air. Trois garages avec toits en pente et espaces de rangement supplémentaires complètent ce bien pratique, bien conçu et parfaitement adapté aux familles. Cette maison établit également de nouvelles normes technologiques : chauffage au sol à tous les niveaux, contrôle intelligent de nombreuses fonctions via une application et climatisation moderne – ici, vous profitez dès aujourd'hui du confort du futur. Cette maison individuelle est bien plus qu'une simple habitation : c'est un lieu où les rêves des enfants prennent forme, où la famille se réunit et où chaque jour est synonyme de luxe. Intéressé(e) ? Nous serions ravis d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## Détails des commodités

### 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)

**CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## Plus d'informations

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 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 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.**

**CODE DU BIEN: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**  
**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**  
**E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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