

Rednitzhembach

# Una casa di cui innamorarsi: esclusiva casa indipendente con piscina e centro benessere a Rednitzhembach!

Codice oggetto: 25431026



PREZZO D'ACQUISTO: 998.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 238,17 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 932 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25431026
Superficie netta	ca. 238,17 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	998.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 83 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	124.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.03.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La proprietà



Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La proprietà



Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La proprietà



Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La proprietà



Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La proprietà



Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La proprietà



Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La proprietà



Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La proprietà



Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La proprietà



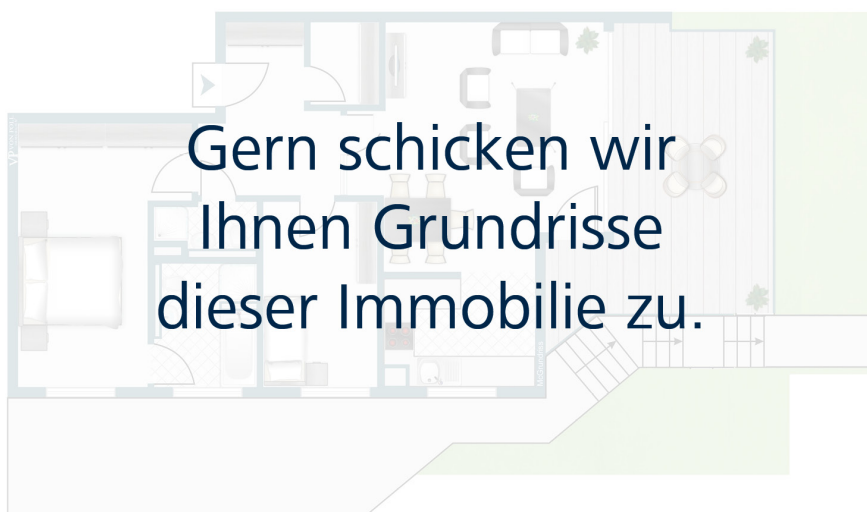
Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La proprietà



Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La proprietà



[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)

Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach

## La proprietà



### 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)



**Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## Una prima impressione

Benvenuti in una casa che è più di una semplice casa: è un luogo dove i sogni diventano realtà! A Rednitzhembach vi aspetta una proprietà che coniuga in modo unico eleganza, comfort e senso di sicurezza: un vero paradiso per famiglie con quel lusso in più che rende ogni giorno speciale. Con circa 238 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuiti su tre livelli, questa casa offre spazio per tutto ciò che rende la vita bella: 10 stanze flessibili in base alle vostre esigenze: camerette, camere per gli ospiti, un ufficio o una sala hobby. Ognuno troverà qui il suo angolo preferito. La camera da letto principale è come una suite privata: con bagno privato, cabina armadio e una sensazione di pura esclusività. L'unità commerciale separata con ingresso indipendente offre ulteriori possibilità: che si tratti di uno studio, di uno studio o di un ufficio, qui potrete conciliare perfettamente lavoro e vita familiare. Attualmente, le stanze sono utilizzate come area benessere per il relax. Fin dal primo momento in cui varcate la soglia, vi sentirete avvolti da un'atmosfera speciale: un ingresso inondato di luce, con lampadari scintillanti e un'imponente scalinata in marmo, vi condurrà direttamente nel cuore della casa. Qui si apre l'ampia zona giorno e pranzo, pensata per serate in compagnia, allegre feste in famiglia e piacevoli momenti davanti al camino. Eleganti porte-finestre vi invitano ad accedere all'ampia terrazza solarium, da cui si apre il magnifico giardino in tutto il suo splendore. La cucina moderna è un sogno per i buongustai: elettrodomestici di marca di alta qualità, design curato e accesso diretto al giardino la rendono il luogo di ritrovo per tutta la famiglia, da una colazione veloce al sole del mattino a una rilassante serata in compagnia. E poi c'è il fiore all'occhiello del giardino: una piscina che offre refrigerio nelle calde giornate estive e tanto spazio per giocare, rilassarsi e divertirsi. Tre garage con tetto a falde e ulteriore spazio di stoccaggio completano il pacchetto: pratico, ben progettato e assolutamente a misura di famiglia. Questa casa definisce anche gli standard tecnologici: riscaldamento a pavimento su tutti i piani, controllo intelligente di molte funzioni tramite app e climatizzazione moderna: qui puoi goderti il futuro dell'abitare oggi. Questa casa indipendente non è una casa qualunque: è un luogo dove i sogni dei bambini mettono radici, dove la famiglia si riunisce e dove ogni giorno offre un tocco di lusso. Sei interessato? Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita.

**Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## Dettagli dei servizi

### **Austattung/ 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, einbruchsicher (RC2)
- Duschen (Kinderbad und Elternbad)
- Ankleidezimmer
- Alarmanlage
- Rollos elektrisch, im EG mit Somfy Steuerung, einbruchsichere 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)

**Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## **Ulteriori informazioni**

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.**

**Codice oggetto: 25431026 - 91126 Rednitzhembach**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Jörg Muskat**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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