

Rednitzhembach

# Exklusives Naturanwesen mit luxuriösem Wohnambiente in ruhiger Sackgassenlage - Preisreduziert!

Objektnummer: 24431027A



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

KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 335 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.662 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24431027A
Wohnfläche	ca. 335 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	990.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	66.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.09.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1977



Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie



### IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN  
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP

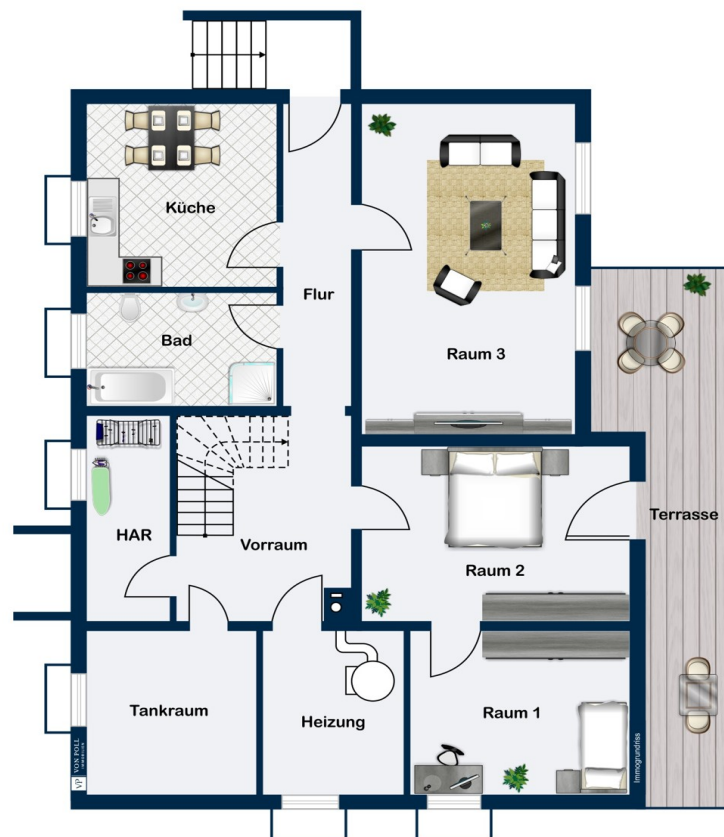
Ionela Harosa  
Geschäftsstelleninhaberin

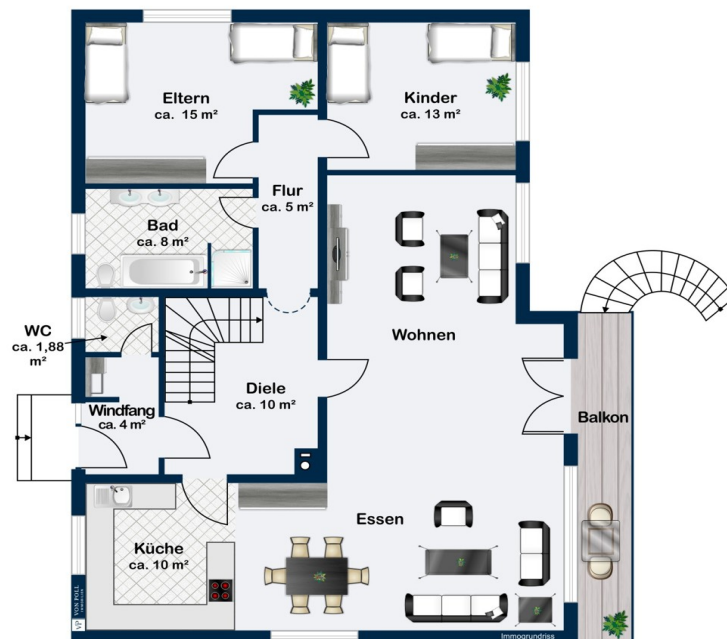
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**09122 - 88 59 168**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Immobilie am Ende einer Sackgasse beeindruckt durch ihr großzügiges Grundstück von ca. 1.662 m<sup>2</sup> und eine durchdachte Raumaufteilung auf etwa 335 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das 1977 erbaute und zwischen 2010 - 2015 umfassend modernisierte Einfamilienhaus bietet eine außergewöhnliche Kombination aus luxuriösem Wohnkomfort und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, die Wert auf Raum, Stil und Funktionalität legen. Die fantastische Aufteilung der Wohnbereiche schafft ein harmonisches Zusammenspiel von Gemeinschaft und Privatsphäre. Die insgesamt acht Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Im lichtdurchfluteten Erdgeschoss wird modernes Wohnen durch 3-fach verglaste Fenster und einen eleganten Marmor-Kamin der angenehme Wärme spendet, zu einem täglichen Erlebnis. Die stilvolle Einbauküche mit hochwertigen Miele/AEG - Geräten, ist im Kaufpreis enthalten, Sie fügt sich nahtlos in den offenen Wohn- und Essbereich mit ein. Ein großzügiger Kamin schafft eine einladende und warme Atmosphäre. Das Haus verfügt über eine vielfältige Auswahl an hochwertigen Bodenbelägen, darunter Naturstein, Marmor, Fliesen, Kork sowie festverklebte Holzböden. Der private Bereich im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss ist über eine elegante Naturstein-Treppe zu erreichen. Das gedämmte Dachgeschoss dieser Immobilie vereint Komfort und Wellness auf höchstem Niveau. Bodentiefe Fenster fluten den Raum mit natürlichem Licht und bieten einen herrlichen Ausblick auf das weitläufige Grundstück, während die hochwertige Dämmung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Eine moderne Sauna lädt zum Entspannen und Abschalten ein – ein Rückzugsort für besondere Wohlfühlmomente direkt in Ihrem Zuhause. Mit seiner durchdachten Ausstattung und exklusiven Details bietet das Dachgeschoss einen weiteren Wohnbereich, der den luxuriösen Stil dieser Immobilie ideal ergänzt. Das Grundstück ist ein echtes Highlight: Der wunderschön gestaltete Garten ist mit Außenbeleuchtung und drei beeindruckenden Skulpturen des Bildhauers Clemens Heintl ausgestattet. Eine Glas überdachte Terrasse bieten Ihnen den perfekten Ausblick auf dieses Gartenparadies und laden zum Entspannen ein. Für Fahrzeughalter sind eine große Doppelgarage mit automatischen Rolltoren sowie ein angrenzender gefliester Anbau aus unlasiertem Lärchenholz (Gesamtfläche ca. 85 m<sup>2</sup>, inklusive zwei Stellplätze und zwei Elektroanschlüsse) und zusätzlich zwei Außenstellplätze vorhanden. Zwei umfassende Modernisierungen zwischen den Jahren 1999/2000 und 2014/2015 stellen den heutigen hervorragenden Zustand dar. Die neue Heizungsanlage, die Hauseingangs-, Balkon- und Terrassentüren, bodentiefe Fenster, elektrische Markisen für Balkon und Terrassenüberdachung waren die wesentlichsten Positionen der Investition. Das Ergebnis ist eine sehr hohe Energieeffizienz, die in dem aktuellen ENERGIEAUSWEIS aus 2024 zu einem hervorragenden Endenergieverbrauch Klasse B

und 66,30kWh/(m2a) geführt hat. Ein modernes Überwachungskamerasystem mit gestaffelten automatischen Alarmmeldungen rundet die hochwertige technische Ausstattung ab und sorgt für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl. Diese Immobilie garantiert als letztes Haus in einer Sackgasse ein ruhiges Wohnumfeld mit optimaler Verkehrsanbindung – ideal für alle, die Wert auf Natur und Komfort legen, ohne auf städtische Infrastruktur zu verzichten. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um dieses atemberaubende Grundstück und die fantastische Aufteilung der Wohnbereiche persönlich zu erleben. Lassen Sie sich von der Exklusivität und dem Komfort dieser Immobilie überzeugen. Der Energieausweis ist vorhanden und wird zur Besichtigung vorliegen.



Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Ausstattung und Details

Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus

Baujahr: 1977 lt. Energieausweis

Wohnfläche: ca. 335 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 1.662 m<sup>2</sup>

2-fach Garage mit gefliestem Anbau ca. 85 m<sup>2</sup>, inkl. 2 Stellplätze

Teilweise überdachte Terrasse (Sicherheitsglas, integrierte Beleuchtung), ca. 100 m<sup>2</sup>

Wallbox-Installation für E-Mobilität möglich (Anschlüsse vorhanden)

Natursteintreppen im Innenbereich

Wintergarten

Garten mit Granitbrunnen (Durchmesser 75 cm, Höhe 140 cm) und Außenbeleuchtung

Einbauküche im Preis enthalten

Heizung: Öl (Brennwert-Ölheizung 2015, 2024 generalüberholt) und Brennholz, 1 Kamin mit Warmluft-Heizung für Flur/Treppenhaus, 1 Kamin

Elektrische Jalousien

Voll unterkellert, inkl. Einliegerwohnung mit separatem Hauseingang und Zugang nach außen

Überwiegend 3-fach verglaste Fenster im EG, sonst 2-fach verglast

Smart-Home-Steuerung (überwiegend Bosch-Thermostate)

Überwachungskamera und Steuerungselemente

Renovierungen zwischen 1999 und 2015: Bäder, Fenster, Heizung, Dämmung, Küche, Kamin

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Alles zum Standort

Rednitzhembach ist eine eigene Gemeinde die direkt an die Stadt Schwabach angrenzt und überzeugt durch eine gewachsene, intakte Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Die Nahverkehrsanbindung ist äußerst komfortabel, mit Bushaltestellen direkt in der Nähe und einem Bahnhof. Dadurch wird eine problemlose Mobilität für die Bewohner ermöglicht, sei es für den täglichen Pendelverkehr zur Arbeit oder für Ausflüge in die Stadt und darüber hinaus. Über die A6 als auch die Bundesstraße B2 gelangt man unter anderem in 20 Minuten nach Nürnberg oder Fürth. Mit der Bahn ist man ebenfalls mobil. Diese braucht vom Schwabacher Bahnhof lediglich zehn Minuten nach Nürnberg. Die S-Bahn befindet sich in Bahnhof Rednitzhembach. Der Nürnberger Flughafen ist ca. 24 km entfernt. In der direkten Umgebung dieser Immobilie finden sich verschiedene Freizeiteinrichtungen, die das Leben bereichern. Zudem gibt es in der Nähe Sportvereine, die ein breites Spektrum an Aktivitäten für die ganze Familie anbieten, von Fußball und Tennis bis hin zu Schwimmkursen, um die Freizeit aktiv und abwechslungsreich zu gestalten. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bildungseinrichtungen in Schwabach und Umgebung genießen einen ausgezeichneten Ruf, vertreten sind hier alle Schulformen mit vielfältiger Ausprägung. Der Kindergarten, die Schulen und das Gymnasium ist in wenigen Minuten zu erreichen. Der Kunstweg von Rednitzhembach -bekannt als Frankens große Open Air Galerie- ist mit mehr als 50 Kunstwerken ein beliebtes Ausflugsziel für Menschen aus der näheren und weiteren Umgebung. Schwabachs zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Die wunderschöne Landschaft aus Wäldern, Wiesen in unmittelbarer Nähe, bietet vielfältige Sport- und Freizeitangebote. Wanderer, Naturbegeisterte und Sportler kommen somit auf ihre Kosten. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen von großem Vorteil. Dies schafft eine förderliche Umgebung für Kinder, um zu lernen, zu wachsen und sich zu entwickeln, ohne lange Wege zurücklegen zu müssen.

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 66.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24431027A - 91126 Rednitzhembach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9 Schwabach / Roth  
E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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