Rednitzhembach

Raum für Generationen – Zweifamilienhaus mit großem Garten & Ausbaupotenzial in Rednitzhembach

Objektnummer: 26431036



KAUFPREIS: 434.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 521 m²

Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

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

Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

Auf einen Blick

Objektnummer	26431036
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	434.900 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	238.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

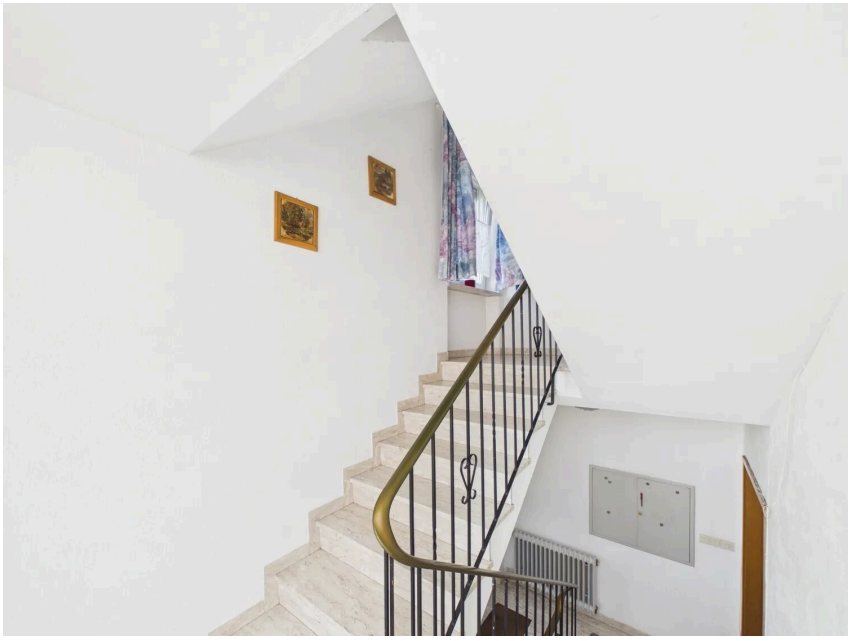
Die Immobilie

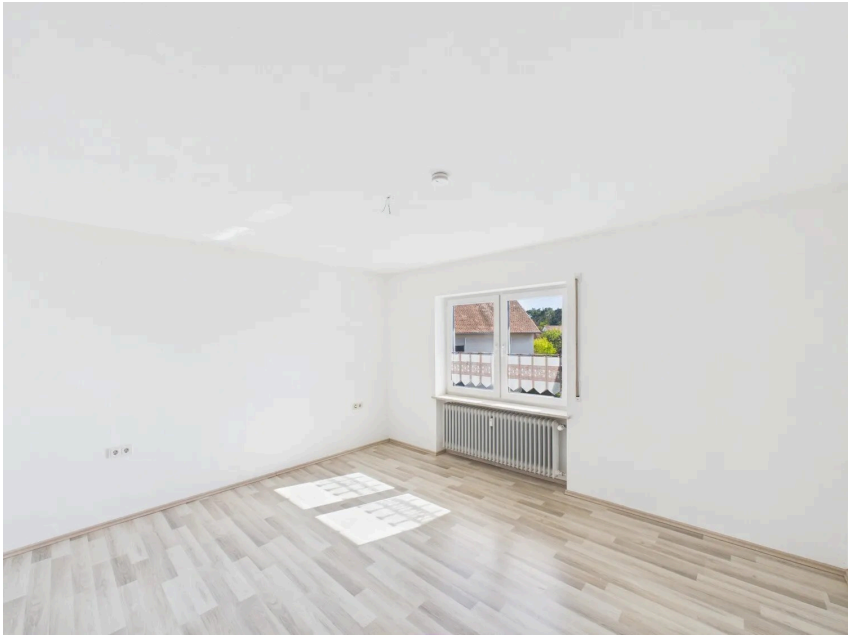




Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

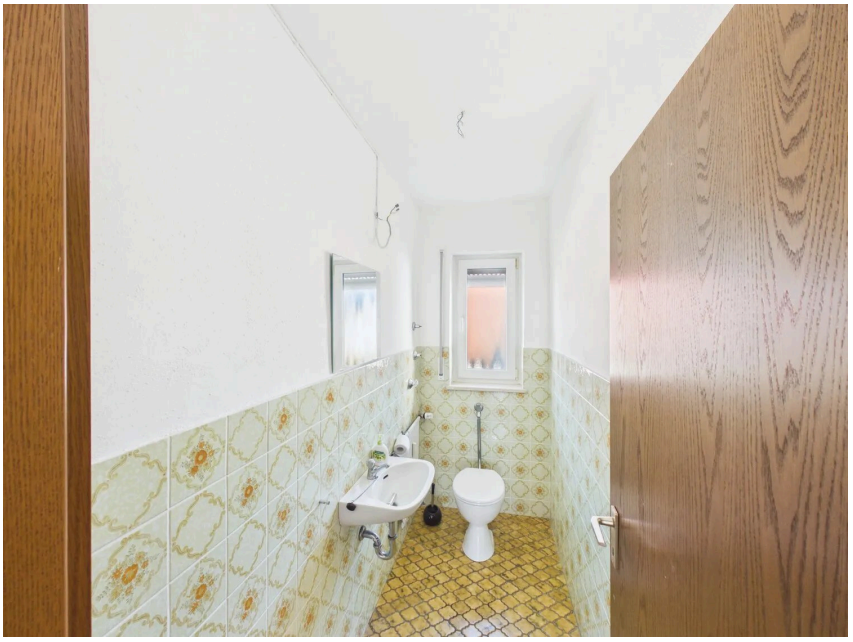
Die Immobilie





Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

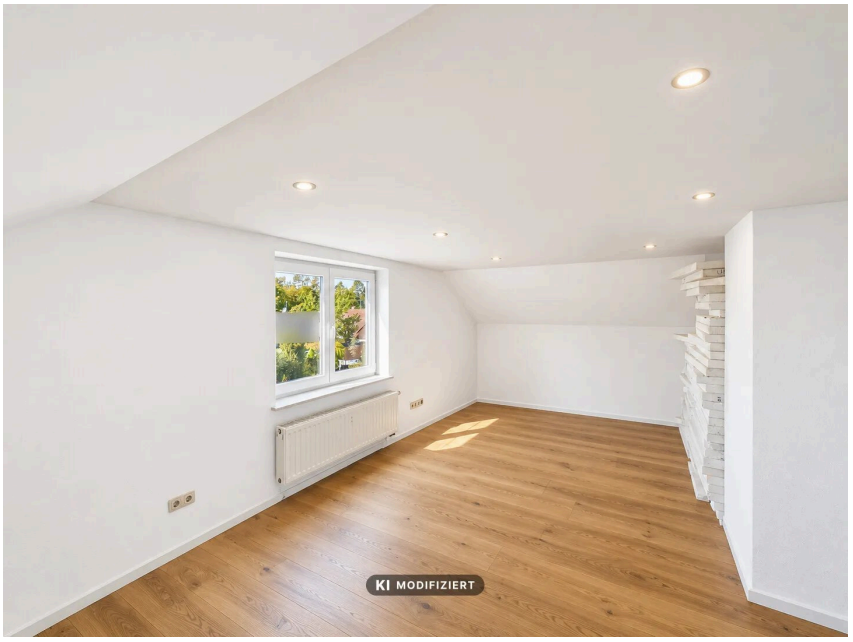
Die Immobilie





Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

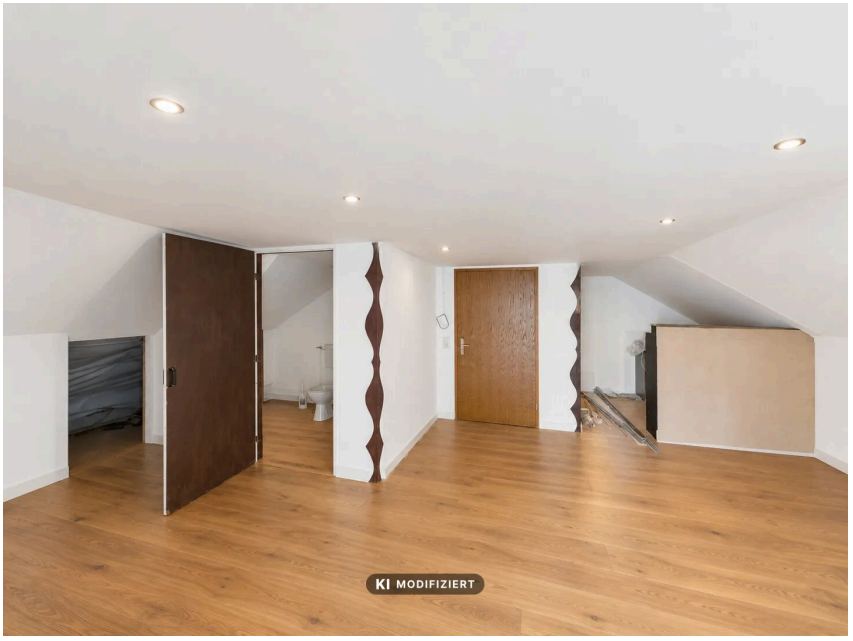
Die Immobilie





Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09122 - 88 59 168

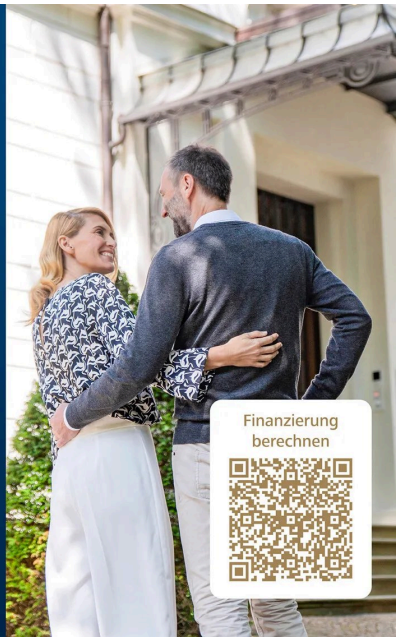
Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | *www.von-poll.com/schwabach-roth*

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1976 bietet auf einem ca. 521 m² großen Grundstück vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und interessantes Potenzial für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Vermietung.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 150 m² verteilt sich auf zwei separate Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss, die über ein getrenntes Treppenhaus erschlossen werden.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ca. 75 m² Wohnfläche und ist derzeit vermietet. Sie bietet zwei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer und ein separates WC. Eine Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen direkten Zugang zum großzügigen Garten.

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit mit ebenfalls ca. 75 m² Wohnfläche. Auch hier stehen zwei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Durch das separate Treppenhaus können beide Wohneinheiten unabhängig voneinander genutzt werden – eine interessante Voraussetzung sowohl für mehrere Generationen unter einem Dach als auch für die teilweise oder vollständige Vermietung.

Zusätzlich bietet das Dachgeschoss weiteres Potenzial. Mit entsprechendem Aufwand besteht hier die Möglichkeit eines Ausbaus und damit die Chance, zusätzliche Flächen für individuelle Wohn- oder Nutzungskonzepte zu schaffen. Die konkrete Ausbaumöglichkeit ist im Rahmen der baurechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben zwei Kellerräumen stehen ein Heizraum, ein separater Tankraum sowie eine Waschküche zur Verfügung. Insgesamt verfügt die Immobilie über ca. 90 m² zusätzliche Nutzfläche, die sich auf das Kellergeschoss und die Garage verteilt und damit ein großzügiges Angebot an Abstell-, Lager- und Nebenflächen bietet.

Die Immobilie wurde über die Jahre laufend instand gehalten und verfügt über eine solide bauliche Substanz. Im Jahr 2010 wurden bereits dreifach verglaste Fenster eingebaut. Zudem wurde eine Gebäudeseite gedämmt. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gasheizung.

Ein besonderer Mehrwert ist das ca. 521 m² große Grundstück mit seinem großzügigen Garten. Hier findet sich ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder für die individuelle Gartengestaltung. Eine Garage sowie ein überdachter Freisitz ergänzen das Platzangebot und schaffen weitere praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt bietet die Immobilie eine interessante Kombination aus zwei eigenständigen Wohneinheiten, großzügigem Grundstück, umfangreichen Nutzflächen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial im Dachgeschoss. Ob zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung, für mehrere Generationen unter einem Dach oder als Kapitalanlage – das Haus eröffnet vielfältige Möglichkeiten und bietet eine solide Basis für die zukünftige Nutzung.

Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

Ausstattung und Details

- Ca. 150 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 2 Wohneinheiten
- Dachgeschoss mit Ausbaupotential
- komplett unterkellert mit einzelnen Kellerräumen
- Solide Bauweise aus dem Baujahr 1976
- Garage sowie zusätzliche Stellflächen vorhanden
- Ruhige, attraktive Wohnlage in Rednitzhembach
- Ideal als Kapitalanlage oder für Mehrgenerationennutzung
- Dreifachverglaste Fenster aus 2010

Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

Alles zum Standort

Rednitzhembach bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind innerhalb der Gemeinde beziehungsweise in kurzer Entfernung erreichbar. Auch für Familien ist die Lage interessant: Kindertagesstätten und eine Grund- und Mittelschule befinden sich vor Ort, weiterführende Schulen stehen unter anderem im nahe gelegenen Schwabach und Roth zur Verfügung.

Ein besonderer Vorteil ist die verkehrsgünstige Lage innerhalb der Metropolregion Nürnberg. Die Schwabacher Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso bestehen gute Verbindungen nach Roth und Nürnberg. Über die nahe gelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A6 sind auch überregionale Ziele komfortabel angebunden.

Der Bahnhof Rednitzhembach bietet zudem eine attraktive Alternative zum Auto. Mit der S-Bahn bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Schwabach und Nürnberg sowie nach Roth. Damit eignet sich die Lage auch hervorragend für Berufspendler, die eine ruhige Wohnlage mit einer guten Anbindung an die Metropolregion verbinden möchten.

Gleichzeitig zeichnet sich Rednitzhembach durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die naturnahe Umgebung mit Spazier- und Radwegen, dem Rednitztal sowie zahlreichen Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten bietet einen angenehmen Ausgleich zum Alltag.

Insgesamt verbindet die Lage auf attraktive Weise ruhiges und familienfreundliches Wohnen mit kurzen Wegen, einer guten Infrastruktur und der Nähe zu Schwabach, Roth und Nürnberg – eine gefragte Kombination für alle, die stadtnah wohnen und dennoch die Vorzüge einer gewachsenen Gemeinde genießen möchten.

Objektnummer: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

Sonstige Angaben

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.

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: 26431036 - 91126 Rednitzhembach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com