

## Einfamilienhaus in Rednitzhembach

**669.000,- für beeindruckendes 168 qm  
Architektenhaus mit Galerie und  
wohntaugliches Untergeschoss**



Objekt-Nr. 1077  
**Einfamilienhaus**

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Harandt  
Telefon: 09126 2959675  
Mobil: 0171 5227725

91126 Rednitzhembach  
Bayern

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.991,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	3
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Architektenhaus in Rednitzhembach bei Schwabach bietet auf 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein einzigartiges Wohnerlebnis.

In ruhiger Wohnlage gelegen, besticht es durch seine außergewöhnliche Architektur und hochwertige Ausstattung aus den 70er Jahren.

Die großzügige Sonnen-Terrasse, ausgestattet mit einer im Haus integrierten Markise und einem eingebauten Grillkamin, lädt zu entspannten Stunden im pflegeleicht angelegten Ziergarten ein.

Zusätzlich umfasst das Angebot ein angrenzendes 1.371 m<sup>2</sup> großes Waldgrundstück, das eine perfekte Ergänzung für Naturliebhaber bietet.

Schon beim Betreten des dekorativen Foyers wird man von einem beeindruckenden Luftraum zur Galerie begrüßt, die einen offenen Blick auf den Wohnbereich und das Foyer gewährt.

Der Wohnbereich selbst überzeugt durch sein großzügiges Raumgefühl und ist der ideale Ort für stilvolles Wohnen.

Ein durchdachtes Raumkonzept zieht sich durch alle Etagen des Hauses: Vom Masterschlafzimmer im Erdgeschoss mit angrenzender Ankleide und luxuriösem Masterbad mit begehrter Dusche und Wanne bis hin zur modernen Küche mit zusätzlicher Vorbereitungsküche.

Im Obergeschoss befindet sich ein geräumiges Studiozimmer mit Zugang zur Dachloggia sowie ein zweites Tageslichtbad.

Das wohn-taugliche Untergeschoss verfügt über ein weiteres Bad, WC, einen großen Hobbyraum und einen Wäschekeller mit praktischer Außentreppe in den Garten.

Zusätzliche Abstellfläche bietet der Lagerkeller.

Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage und KfZ-Stellplätze.

Das Haus ist ab sofort bezugsfrei und steht für einen Kaufpreis von 669.000,- Euro zum Verkauf.

Ein einzigartiges Anwesen für Menschen, die das Besondere suchen.

### BESICHTIGUNGEN :

sind nur möglich bei vollständigem Ausfüllen (mit Adresse und Telefonnummer) sowie senden des "KONTAKTFORMULARS".


Daraufhin ruft Sie unser Außendienst schnellstmöglich zurück.

Nur ONLINE Anfragen sind erwünscht, unser Büroteam vereinbart telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Wir besichtigen auch gerne SAMSTAGS und SONNTAGS !

## Ausstattung

- nicht alltägliches Architektenhaus in ruhiger Wohnlage
- Garage zum Haus

- KfZ Freiplätze zum Haus
- großzügige Sonnen- Terrasse mit im Haus integrierter Markise
- eingebauter Grillkamin an der Terrasse
- pflegleicht angelegter Ziergarten
- ein angrenzendes 1.371 m<sup>2</sup> Waldgrundstück ist im Angebot enthalten
- dekoratives Foyer mit Luftraum zur Galerie
- Galerie mit Blick auf den Wohnbereich und zum Foyer
- beeindruckendes Raumgefühl im Wohnbereich
- Gäste WC mit abgegrenzten Fittingbereich
- durchdachtes Raumkonzept vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Masterschlafzimmer im Erdgeschoss mit Ankleide
- Masterbad mit begehbare Dusche, Wanne am Schlafzimmer
- Küche mit angrenzender Vorbereitungsküche
- Studiozimmer mit angrenzender Dachloggia
- 2. Tageslichtbad im Obergeschoss
- wohntaugliches Untergeschoss mit extra Bad und WC
- großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Wäschekeller mit praktischer Außentreppe in den Garten
- Lagerkeller
- S O F O R T  f r e i
- B E S I C H T I G U N G E N :

Als Erstkontakt sind NUR ONLINE Anfragen erwünscht. Unser Büro vereinbart vorher telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Besichtigungstermine sind nur nach Eingang eines vollständig ausgefüllten Kontaktformulars möglich.

#####

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit....

weitere Info unter: <http://www.ImmoUnion24.de>

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Kamin

**Sonstiges**

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit.

Weitere Info unter: <https://www.ImmoUnion24.de>

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 2,38 % inkl. MwSt. Käuferprovision. Die Käuferprovision wird berechnet aus dem Gesamterwerbspreis und ist verdient am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

In unseren Angebot separat ausgewiesene KfZ Stellplätze wie z.B. Garagen, Carport`s usw. sind selbstverständlich auch provisionspflichtig. Die ImmoUnion24 GmbH hat auch einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern. Die ImmoUnion24 GmbH behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie / Grundstück verkauft wird und mit den Interessenten nachzuverhandeln. Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro !

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen. Nach § 242 BGB muss eine Vorkenntnis umgehend schriftlich und schlüssig unter Angabe der Bezugsquelle vom Angebotsempfänger nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Es gelten die AGB`s der ImmoUnion24 GmbH. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung. Irrtum vorbehalten !

## **Lage**

Rednitzhembach liegt idyllisch im südlichen Mittelfranken und gehört zum Landkreis Roth.

Die Gemeinde besticht durch ihre naturnahe Lage, eingebettet zwischen dem Rednitzfluss und weitläufigen Wiesen- und Waldflächen.

Trotz der ländlichen Ruhe bietet Rednitzhembach eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Nürnberg, Fürth und Schwabach sind über die nahegelegene Autobahn A6 sowie die S-Bahn-Station Rednitzhembach schnell erreichbar.

Vor Ort finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Ärzte, Kindergärten und Schulen.

Zudem bietet die Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege entlang der Rednitz sowie Sportvereine.

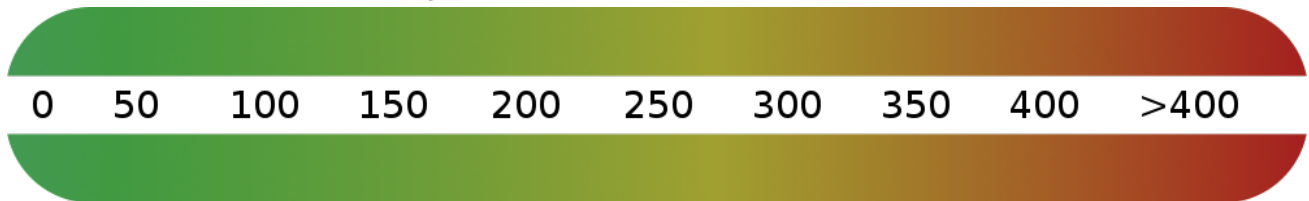
Rednitzhembach ist eine attraktive Wohnlage für Familien, Pendler und Naturliebhaber, die die Kombination aus Ruhe und Stadtnähe schätzen.

## **Courtage**

2,38% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	166,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



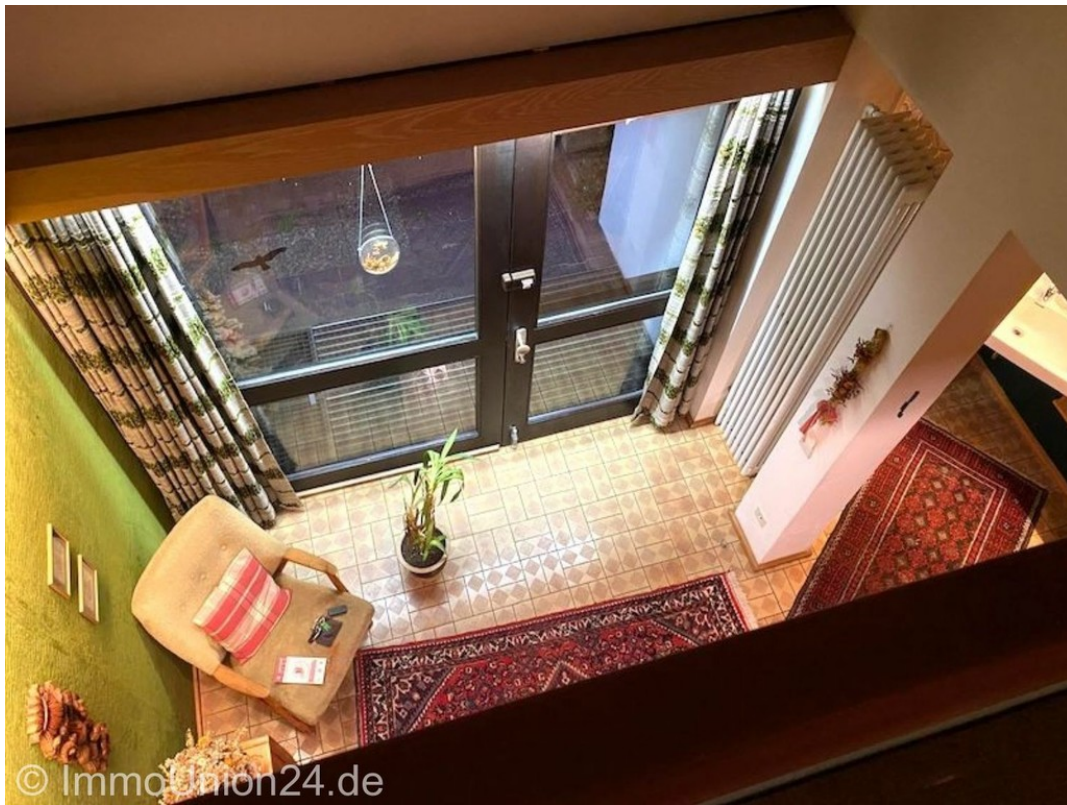
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



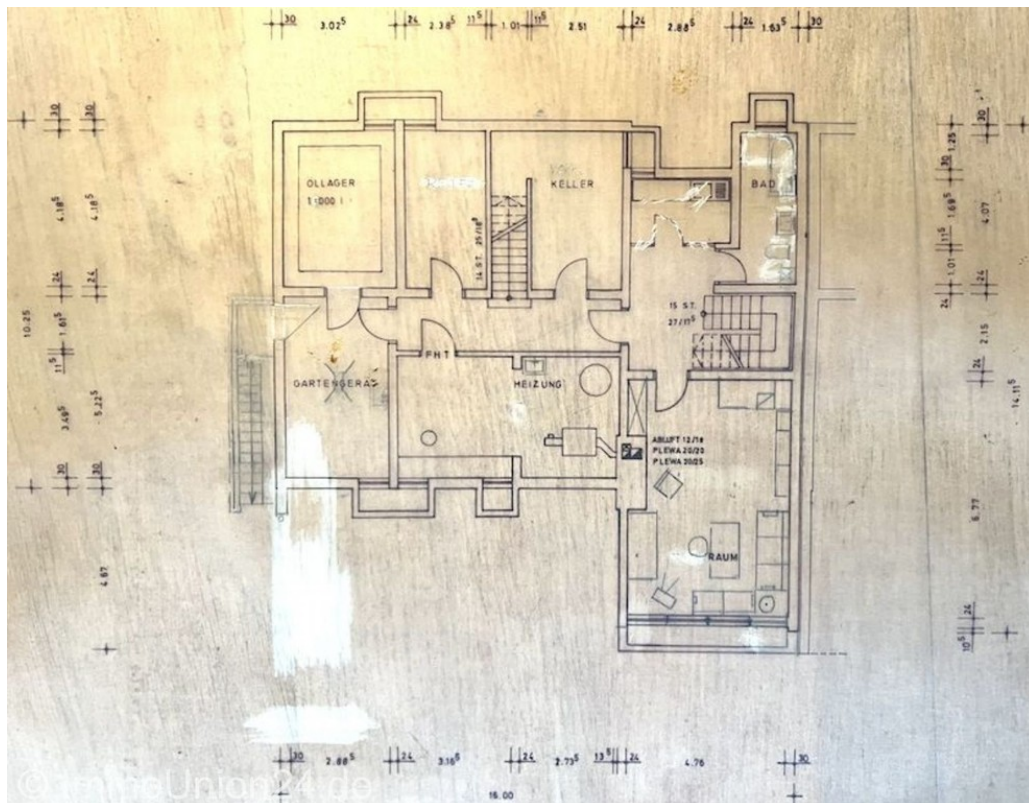
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



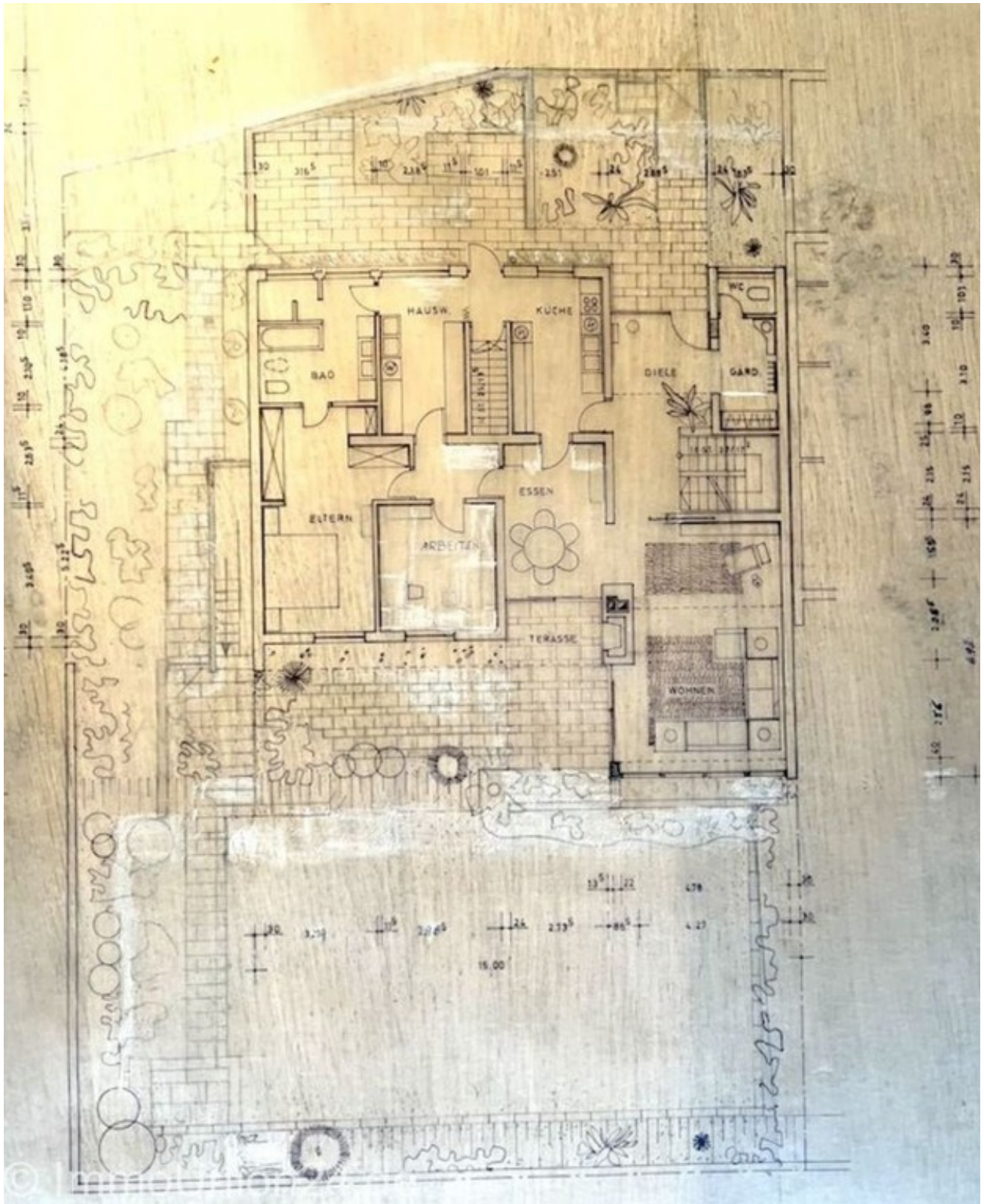
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

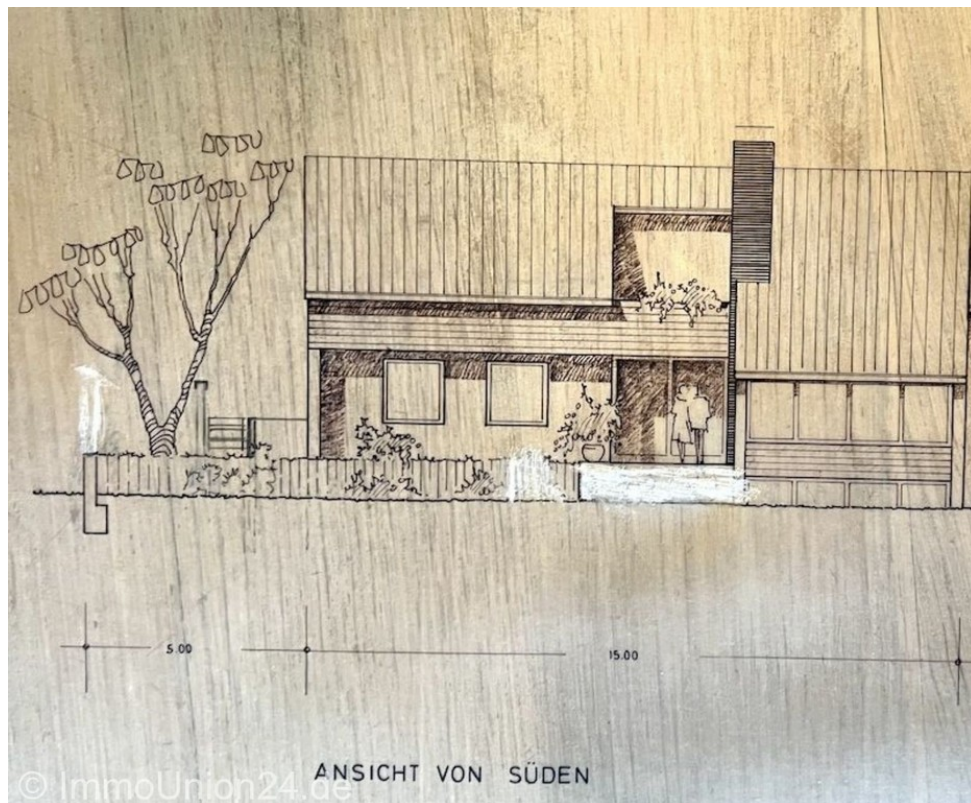
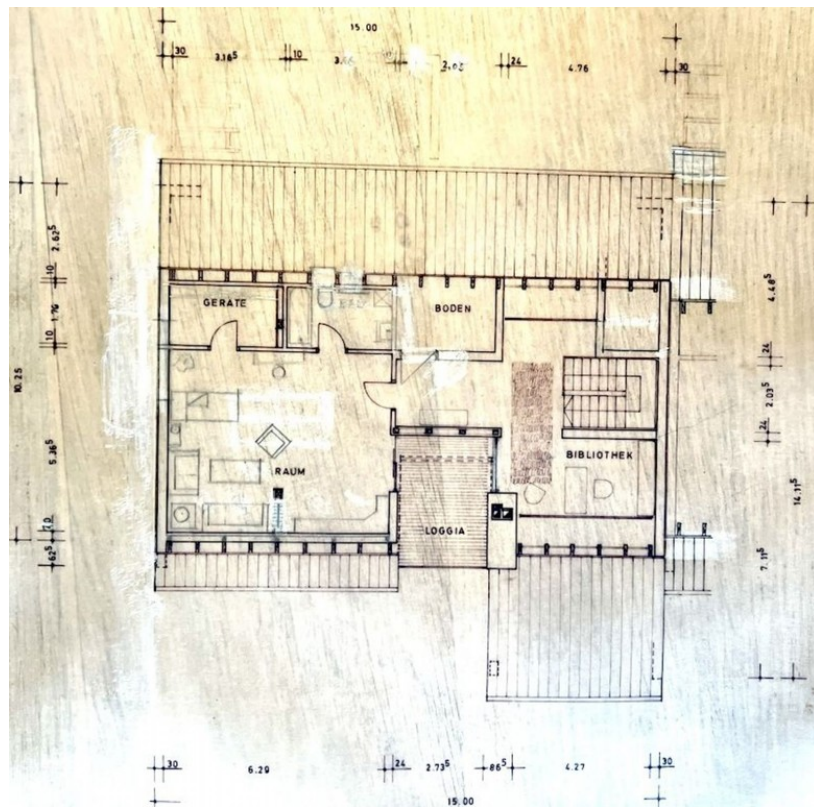


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

