



91126 Rednitzhembach

Ruhig + grün! Rednitzhembach! Gepflegte DHH mit Carport!



429.000 €

Kaufpreis

109 m²

Wohnfläche

239 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	109 m ²
Grundstücksfläche	239 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Kellerfläche	50 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.09.2025

Zustand

Baujahr 1992
Zustand gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	429.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.06.2025
gültig bis	05.06.2035
Baujahr (Haus)	1992
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	162,5
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Carport ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohn-/Esszimmer Parkettboden und Kachelofen (derzeit außer Betrieb)
- Flur und Küche weiße Bodenfliesen
- Naturholzfenster (Kiefer, abschließbar) mit Isolierverglasung und Rollläden
- Innentüren ebenfalls Naturholz (Buche) im Erdgeschoss mit Kassetten
- Einbauküche weiß inkl. Elektrogeräte
- Stahltreppe mit Holzstufen vom Keller- bis zum Dachgeschoss
- hell ausgestattetes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC
- geräumiges Schlafzimmer mit Fenstern zu zwei Seiten
- gesamte Wand vom Erd- bis Dachgeschoss zum Nachbarhaus gedämmt
- Teppichböden in den oberen Geschossen
- helles Dachstudio mit Dachflächen- und Giebelfenster
- Südterrasse mit Markise
- Gas-Zentralheizung (Vaillant)
- Glasfaseranschluss kostenfrei beantragt
- gemietete Alarmanlage kann übernommen werden



Beschreibung

Die gepflegte Doppelhaushälfte wurde 1992 in massiver Bauweise errichtet und mit einigen Sonderwünschen optimiert. Das Haus befindet sich in einem ordentlichen Zustand, ein Bezug ist ohne großen Renovierungsaufwand möglich. Zu den weiteren Vorzügen gehört die gute Aufteilung mit angenehmen Zimmergrößen.

Der rund 32 m² große Wohnbereich ist mit einem schönen Essbereich im Erker, Kachelofen und Parkettboden ansprechend gestaltet. Von hier aus ist die Südterrasse begehbar, die durch eine Mauer vom Nachbarhaus getrennt ist. Der Kachelofen ist derzeit stillgelegt, könnte aber durch Nachrüsten eines Feinstaubfilters bzw. den Einbau eines neuen Einsatzes problemlos wieder in Betrieb genommen werden.

Im Obergeschoss stehen ein Kinder- und das geräumige Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad, das u.a. mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist, zur Verfügung. Der Spitzboden wurde als Dachstudio ausgebaut, das durch Giebel- und Dachflächenfenster hell und sonnig ist.

Im Keller stehen neben den normalen Nutzräumen (Heizung, Anschlussraum, Keller) ein ca. 22 m² großer, beheizbarer Hobbyraum zur Verfügung, der vielfältig genutzt werden kann.

Das südlich ausgerichtete Grundstück umfasst 239 m² zuzüglich hälftigem Anteil an der Zufahrt.

Der Carport befindet sich direkt neben dem Haus.

Der Garten ist abwechslungsreich und mit viel blühenden Pflanzen schön gestaltet.

Lage

Rednitzhembach, ca. 5 km von Schwabach, ca. 6 km von Roth und ca. 25 km vom Nürnberger Zentrum entfernt, überzeugt durch die naturnahe, idyllische Lage und gute Infrastruktur. Über die nahe gelegene A6 und die B2 besteht eine schnelle Verkehrsanbindung, Nürnberg ist in ca. 20 Fahrminuten erreichbar. Die S-Bahn-Haltestelle "Rednitzhembach" ist ca. 2 km entfernt und mit dem Rednitzhembach Mobil (Linie A676) zu erreichen. Von hier aus sind es zum Nürnberger Hauptbahnhof ebenfalls rund 20 Fahrminuten.

Das Haus liegt in ruhiger, familienfreundlicher Lage am Ende eines Privatweges.

In der näheren Umgebung befinden sich der Rednitzgrund, der Main-Donau-Kanal und verschiedene Sportvereine. Bäcker, Kindergarten und Grundschule sind fußläufig gut erreichbar, verschiedene Einkaufsmärkte wie Rewe, Aldi und Lidl sind nur wenige Fahrminuten entfernt.











































