



91126 Rednitzhembach

Rednitzhembach! Zeitgemäße 3-Zi.-DG-ETW mit Balkon, EBK, Spitzboden + TG!



274.000 €

Kaufpreis

74 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien
bornemann immobilien Frau Angela Bornemann
Tel.: +49 911 206390
office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	24.10.2024
gültig bis	23.10.2034
Baujahr (Haus)	1990
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	88
Wertklasse	C

Preise & Kosten

Kaufpreis	274.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inklusive

Allgemeine Infos

verfügbar ab	15.10.2025
--------------	------------

Zustand

Baujahr	1990
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Kunststoff-Isolierglasfenster (innen weiß, außen anthrazit)
- elektrische Rollläden
- Lichtsteuerung teilweise Smarthome
- Wohnungseingangstür (innen weiß, außen Holz)
- Wohn-/Essbereich Laminatboden
- Eingangsflur mit raumhohem weißen Einbauschränk
- Küche und WC Vinyl
- Tageslichtad mit begehbarer Dusche und Glaselement und Einbauschränk für Trockner
- separates WC, ebenfalls mit Fenster



Beschreibung

Hier erwartet Sie eine moderne Dachgeschosswohnung zum Wohlfühlen, die ohne Renovierungsaufwand bezogen werden kann. Die hochwertig und zeitgemäß ausgestattete Eigentumswohnung, die hinsichtlich des Zustandes und Ausstattung keine Wünsche offen lässt, befindet sich im 2. OG (kein Lift) eines 6-Familienhauses. Die gepflegte Wohnanlage besteht aus insgesamt 12 Parteien, die sich auf zwei 6-Familienhäuser verteilen.

In den letzten Jahren fanden umfangreiche Renovierungen in der Wohnung statt. Es wurde eine neue Eingangstür mit Fingerprintsensor eingebaut. Die Innentüren wurden ebenfalls erneuert. Das Bad wurde mit ebenerdiger Dusche und Glasabtrennung neu gestaltet, ebenso das separate WC. Elektrik, Böden und Fenster wurden erneuert (3-fach-Verglasung). Die Erneuerung der Balkontür inklusive feststehendem Fensterelement ist beauftragt und wird in den nächsten Wochen durchgeführt. Im Dachstudio wurden zwei Dachflächenfenster (Velux mit Außenrolläden Funk Solar) eingebaut. Küche und Essbereich lassen sich durch eine Glasschiebtür trennen. Ein zweites Glasschiebeelement besteht zwischen Ess- und Wohnbereich. Zudem wurden Balkon und Dachterrasse mit WPC-Belag versehen. Die geschmackvolle Einbauküche wurde auf Maß eingebaut und ist inklusive der Elektrogeräte (u.a. amerikanischer Kühl-/Gefrierschrank) im Kaufpreis enthalten.

Die rund 74 m² Wohnfläche sind gut durchdacht und auf Wohn-/Essbereich mit anschließender Küche, Kinder-, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, separatem WC, Abstellraum und Flur aufgeteilt. Der darüber liegende Spitzboden gehört zum Eigentum und ist als Studio ausgebaut. Er ist über eine Wendeltreppe vom Essbereich aus erreichbar. Hier steht eine Nutzfläche von rund 49 m² (Grundfläche) zur Verfügung. Es besteht Zugang zur ca. 10 m² großen (Grundfläche) Dachterrasse. Studio und Dachterrasse sind aus brandschutztechnischen Gründen nur eingeschränkt nutzbar.

Zur Eigentum gehört ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz.

Es steht ein Kellerraum zur Verfügung, der mit einem Miteigentümer gemeinsam genutzt wird.

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. 10 Gehminuten entfernt. Von hier aus sind es zum Nürnberger Hauptbahnhof ebenfalls rund 20 Fahrminuten.

Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße.

Sonstige Angaben

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung für die Wohnung beträgt derzeit 472,-- € inklusive einem Heizkostenanteil von rund 175,-- €. Für den TG-Stellplatz fallen 13,-- € monatlich an.



 **bornemann**
i m m o b i l i e n























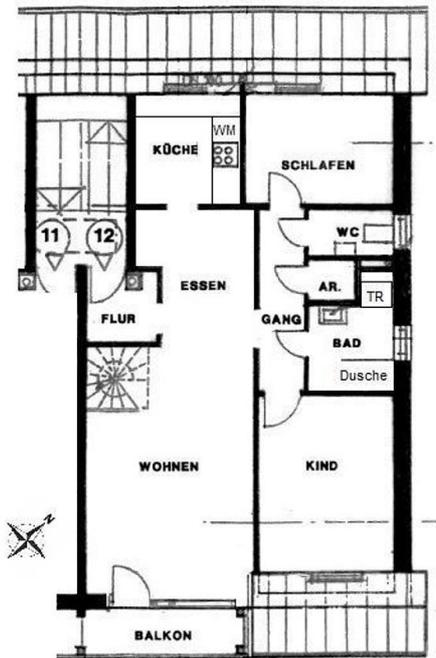




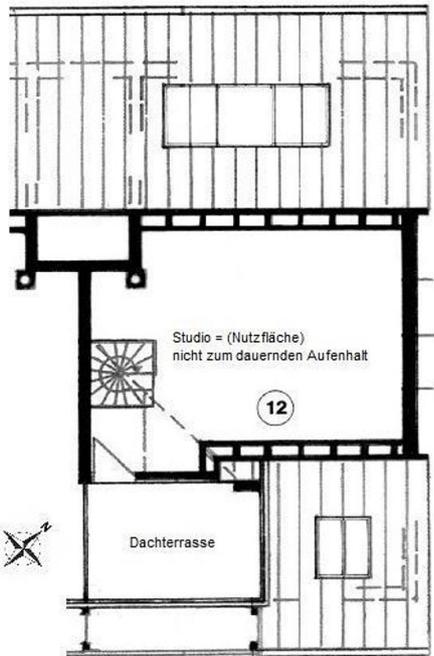








nicht zur Maßentnahme geeignet



nicht zur Maßentnahme geeignet