Rednitzhembach

Historisches Sandsteingebäude mit viel Liebe zum Detail

Número de propiedad: 24021041

PRECIO DE COMPRA: 1.300.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 366 m² • **HABITACIONES:** 14 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.038 m²

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

De un vistazo

Número de propiedad	24021041
Superficie habitable	ca. 366 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	14
Dormitorios	5
Baños	6
Año de construcción	1834
Tipo de aparcamiento	15 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.300.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 406 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	05.12.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	114.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

La propiedad

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

La propiedad

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

La propiedad

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

La propiedad

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

La propiedad

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/nuernberg

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

La propiedad

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 235 m² und 406 m² Nutzfläche, welche sich auf ca. 1.038 m² Grundstücksfläche verteilen. Das im Jahr 1834 errichtete Hauptgebäude wurde 1995 um einen Anbau erweitert und befindet sich in einem hervorragendem Zustand. Das Haus verfügt über 5 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (Gastronomie). Die Sandsteinfassade wurde 1997 imprägniert und verleiht dem Gebäude ein ansprechendes Erscheinungsbild. Das Mehrfamilienhaus besticht durch seine großzügigen und hellen Räume, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die Lage des Objekts ist zentral und gut angebunden, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potential für Liebhaber, Kapitalanleger oder Investoren, die auf der Suche nach einer vielseitig nutzbaren Immobilie sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit VON POLL IMMOBILIEN und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Mehrfamilienhauses.

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

Detalles de los servicios

- Vollwärmedämmung an den Giebelseiten, ansonsten Wärmedämmung innen bzw. Beton-Fertigwände
- 15 Stellplätze (2 pro Wohnung und 5 für Gewerbe) und 1 Garage
- Alle Bauvorhaben umgesetzt wie Grünflächen, Stellplätze gepflastert, Wäschetrockenplatz und Hausgarten (für Mieter nutzbar) im Garten hinten, Fahrradstellplätze, Kinderspielplatz (bei Bedarf) und Abstellflächen je ca. 6 m² pro Wohneinheit
- Zusätzlich zur Zentralheizung befindet sich im Erdgeschoss ein Holzgrundofen und ein Gaskachelofen
- Sandsteinfassade saniert und imprägniert 1997
- Kamin neu eingeblecht 2020 (Kupfer)

HINWEIS:

§ 4 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der von Poll Immobilien GmbH wird im vorliegenden Fall wie folgt modifiziert:

§ 4 HAFTUNG
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom anderen Teil (z. B. Verkäufer bzw. Vermieter) oder Dritten (z.B. Architekten) stammen.
Eine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Bei jeder leicht fahrlässigen Schadensverursachung haftet die von Poll Immobilien GmbH nur im Falle der Verletzung einer Vertragspflicht, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf, sowie begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden. Dies gilt weder bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit noch in Fällen zwingender Haftung, insbesondere nicht im Fall der Übernahme einer Garantie.

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Rednitzhembach liegt im mittelfränkischen Landkreis Roth. Insgesamt zählt die gesamte Gemeinde Rednitzhembach etwa 7.500 Einwohner. Die Gaststätte mit seinen alten beleuchteten Linden liegt zentral in der Nähe des Rathauses und war früher der Treffpunkt und „das Wohnzimmer“ des Ortes. Der Bahnhof „Rednitzhembach“ ist an die Regionalbahnlinie angeschlossen, die Rednitzhembach mit Nürnberg und anderen Städten der Metropolregion verbindet. Diese gute Verkehrsanbindung bietet den Bewohnern eine schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt und macht die Region auch für Pendler besonders attraktiv. Ein weiterer Vorteil ist die exzellente Anbindung an die Autobahn A6, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Über die Autobahnausfahrt Rednitzhembach gelangen Bewohner und Besucher schnell zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten der Region. Diese gute Verkehrsanbindung macht die Region nicht nur für Pendler, sondern auch für und Touristen attraktiv. An der Autobahnausfahrt befinden sich zudem mehrere Hotels, die komfortable Übernachtungsmöglichkeiten bieten und sowohl für gestresste Geschäftsreisende als auch für Urlauber eine willkommene Unterkunftsmöglichkeit sind. Für Naturliebhaber und Wanderfreunde ist die Region ebenfalls ein wahres Paradies. Der Naturpfad Rednitzhembach führt durch die wunderschöne Landschaft, vorbei am Verkaufsobjekt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radfahrten. Die landschaftlich reizvolle Umgebung ermöglicht es, die Natur in vollen Zügen zu genießen und dabei die lokale Flora und Fauna zu entdecken. Zudem liegen Brombach- und Rothsee nur eine kurze Autofahrt entfernt und sind ein beliebtes Ziel für Freizeitaktivitäten aller Art. Die Gegend ist durch die Roth Challenge ein großer Anziehungspunkt. Ob Rudern, Segeln, Radfahren, Wandern oder einfach Entspannen am Wasser – der Brombach und Rothsee bieten zahlreiche Möglichkeiten für sportliche und erholsame Stunden. Zusammen mit weiteren Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung und den zahlreichen Wanderwegen, trägt der See zu einer hohen Lebensqualität bei und stellt sicher, dass die Bewohner von Rednitzhembach eine perfekte Life-/Work-Balance vorfinden. Die Kombination aus einer idyllischen Lage, einer hervorragenden Verkehrsinfrastruktur, der Nähe zu städtischen Zentren wie Nürnberg sowie sehr gute Arbeitsmöglichkeiten in der Region macht die Gemeinde Rednitzhembach zu einem besonders attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Zusammengefasst bietet Rednitzhembach durch seine geografische Lage, das günstige Klima, die hervorragende Verkehrsanbindung sowie die naturnahen Erholungsmöglichkeiten an den Seen eine ausgezeichnete Mikrolage.

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 114.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 24021041 - 91126 Rednitzhembach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 Nuremberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com