



91126 Rednitzhembach / Igelsdorf

Geräumige Doppelhaushälfte, ausgebaut Dachgeschoss, Doppelgarage und Garten



449.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

405 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Armin Ofen

Tel.: 09122 / 79 02 137

armin.ofen@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m ²
Nutzfläche	65 m ²
Grundstücksfläche	405 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
----------------	------

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Öl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1983 bietet auf ca. 150 m² Wohnfläche und einem 405 m² großen Grundstück zahlreiche Möglichkeiten für Familien, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem praktischen Windfang, der mit Fliesen ausgestattet ist – ideal, um den Schmutz draußen zu halten. Vom Flur aus erreichen Sie sowohl den Keller als auch das Obergeschoss und das großzügige, helle Wohn- und Esszimmer. Besonders hervorzuheben ist der Kachelofen, der im Flur befeuert wird und das gesamte Erdgeschoss mit wohliger Wärme erfüllt. Er ist das Herzstück des Hauses und sorgt für eine gemütliche Atmosphäre, ideal für kalte Wintertage.

Die Marmorküche, die 2015 erneuert wurde, glänzt mit modernen Geräten und hochwertiger Ausstattung. Sie bietet ausreichend Platz und eine durchdachte Gestaltung – hier macht das Kochen richtig Spaß! Vom Wohn-/Esszimmer mit Panoramafenstern gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten, der viele Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre Familie bietet.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon. Das Tageslichtbad ist großzügig und mit einer geräumigen Dusche sowie einem Bidet ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum rundet das Angebot ab.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet eine wunderbare Einzimmerwohnung mit einem großen Wohn-Schlafzimmer, einer vergleichsweise großen Küche und einem eigenen Tageslichtbad – ideal für Gäste oder als Rückzugsort für die Kinder.

Der Keller bietet viel Stauraum und einen Hobbyraum, der sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt. Vom Waschraum aus gelangen Sie in den Heizungsraum und können von dort direkt in den Garten über die Außentreppe.

Mit viel Platz, einer durchdachten Raumaufteilung und der Möglichkeit zur persönlichen Gestaltung, bietet diese Immobilie das perfekte Zuhause für eine Familie, die einen Ort zum Wachsen und Wohlfühlen sucht.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1983 bietet mit ca. 150 m² Wohnfläche und einem 405 m² großen Grundstück viel Raum für das Leben und Wachsen einer Familie. Die solide Bausubstanz und die durchdachte Raumaufteilung machen sie zum idealen Zuhause für alle, die ihren Wohntraum mit eigenen Ideen verwirklichen möchten.

Im Innenbereich wurden bereits einzelne Modernisierungen vorgenommen, sodass eine gepflegte Basis vorhanden ist. Der Außenbereich befindet sich größtenteils im Originalzustand – ideal für alle, die sich gestalterisch entfalten möchten.

Die familienfreundliche Raumaufteilung bietet großzügige Wohnbereiche, mehrere Zimmer für Kinder, Gäste oder Homeoffice sowie viel Tageslicht. Ein Balkon im Obergeschoss und eine Terrasse im Erdgeschoss laden zum Verweilen im Freien ein. Der sonnige Garten ist ein echtes Highlight – ideal für Spiel, Entspannung und gemeinsame Zeit im Grünen.

Eine praktische Außentreppe führt direkt vom Haus in den Garten. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet dort viel Stauraum, Platz für Hobbys oder eine Waschküche. Die großzügige Doppelgarage mit zusätzlichem kleinem Dachboden schafft weiteren Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und saisonale Utensilien.

Bitte beachten Sie: Die installierte Ölheizung ist defekt und muss ersetzt werden. Das eröffnet die Möglichkeit, die Heizungsanlage nach eigenen Vorstellungen modern und zukunftsfähig zu gestalten.

Ein Haus mit Geschichte und Potenzial – perfekt für Familien, die ankommen und sich ein liebevolles Zuhause ganz nach ihren Wünschen schaffen möchten.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.

Gültig bis 10.03.2025.

Baujahr lt. Energieausweis: 1983

Endenergieverbrauch beträgt 75,2 kwh/(m²*a)

Die Energieeffizienzklasse C

Wesentlicher Energieträger der Heizung Öl

Lage

Rednitzhembach ist wie gemacht für Familien – hier verbindet sich ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Kinder können in einer sicheren, familienfreundlichen Umgebung aufwachsen, während Eltern von kurzen Wegen und einer starken Anbindung profitieren.

Bildung fängt direkt vor der Haustür an: Eine moderne Grund- und Mittelschule liegt im Ort, gut erreichbar zu Fuß oder mit dem Rad. Weiterführende Schulen befinden sich im nahen Schwabach – dank S-Bahn-Anschluss ist auch der Schulweg nach Nürnberg bequem und stressfrei möglich. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte, Bäcker und eine Drogerie zur Verfügung – alles schnell erreichbar. Wer Lust auf einen größeren Einkaufsbummel hat, findet in Schwabach vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und gemütliche Cafés.

Die Anbindung ist top: Der S-Bahnhof Rednitzhembach bringt Pendler und Schüler im 20-Minuten-Takt nach Nürnberg oder Roth. Auch mit dem Auto ist man flexibel – die A6 erreicht man in nur wenigen Minuten, ideal für Berufspendler oder Wochenendausflüge.

Was Rednitzhembach besonders macht, sind die vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Groß und Klein. Ob Minigolf, Bootsfahrten auf der Rednitz oder sogar Alpakawanderungen – hier gibt es immer etwas zu entdecken. Zahlreiche Spazier- und Radwege führen durch grüne Landschaften und laden zu gemeinsamen Familienausflügen ein.

Auch sportlich hat der Ort einiges zu bieten: Der örtliche Sportverein begeistert mit einem breiten Angebot – von Kinderturnen und Fußball über Volleyball bis hin zu Leichtathletik und



Bogenschießen. So finden Kinder und Jugendliche schnell Anschluss und Bewegung kommt garantiert nicht zu kurz.
Dank ortsansässiger Ärzte und Apotheke ist auch die medizinische Versorgung gesichert – für Familien ein gutes Gefühl.

Sonstige Angaben

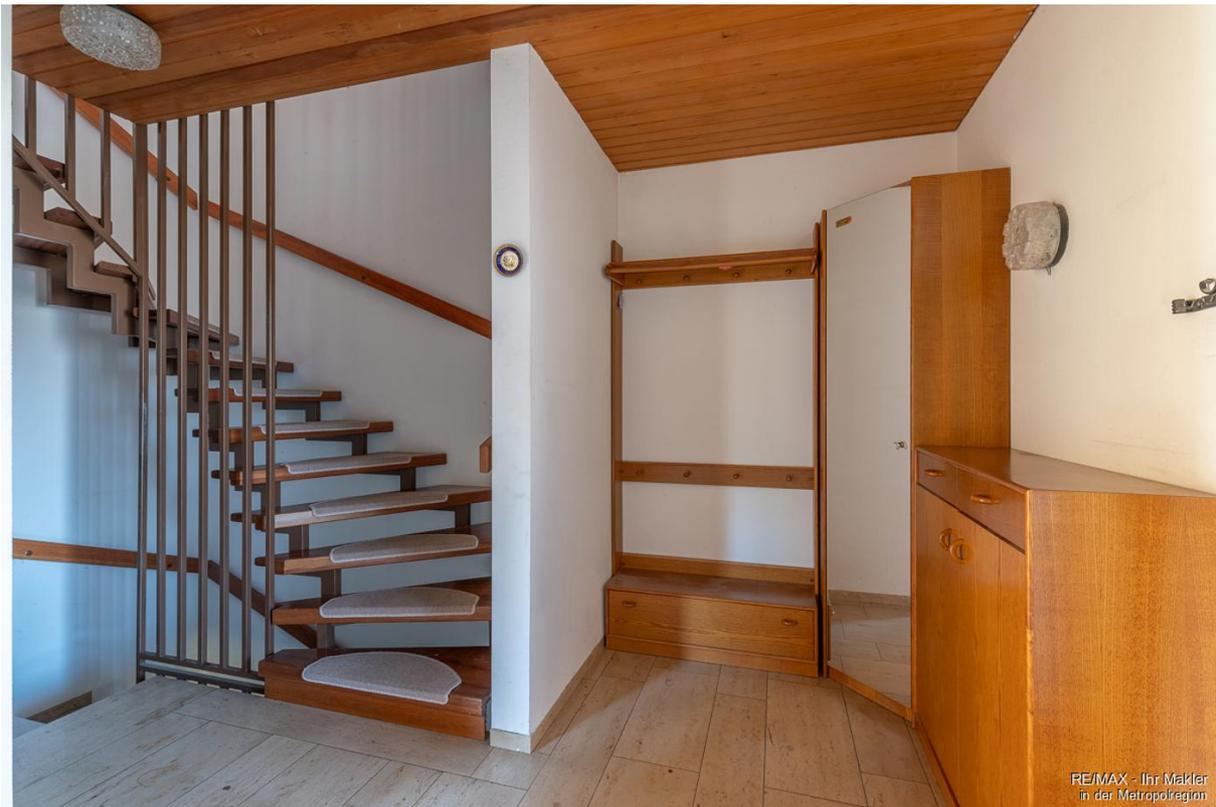
Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 75.20 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!









RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

**DHH Rednitzhembach
Erdgeschoss**



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

DHH Rednitzhembach
Obergeschoss



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





**DHH Rednitzhembach
Dachgeschoss**



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





**DHH Rednitzhembach
Kellergeschoss**



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 09122 / 80 93 777

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach
www.remax-schwabach.de



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion