



## 91126 Rednitzhembach

# Sonnige Doppelhaushälfte mit Ausbaupotential



**449.000 €**

Kaufpreis

**124,22 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**520 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schrittester

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124,22 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	520 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	07.05.2024

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	28.01.2027
gültig bis	27.01.2034
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	85,29
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C



## Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2023
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Baujahr 1972
- seit 1973 vermietet - jetzt frei
- ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrasse
- DG ausbaufähig
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- sep. WC im EG
- Schlafzimmer mit Balkonzugang
- 39 m<sup>2</sup> großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang Terrasse
- voll unterkellert
- Ölzentralheizung (1990 - Niedertemperaturkessel)
- zentrale Warmwasseraufbereitung
- massiv gemauerte Einzelgarage mit Strom und Licht

Renovierungen nach KfW-Standard:

- Kanalsanierung (2017)
- Sanierung Garagendach (2020)
- Malerarbeiten Garage (2021)
- Dach inkl. Dämmung (2022)
- Kunststoffisoliertglasfenster mit 3-fach-Verglasung (2023)
- Kunststoffrollen (2023)



- Eingangstür (2023)
- Fassadenisolierung und Dämmung (2023)



## Beschreibung

Die helle und großzügig geschnittene Doppelhaushälfte wurde 1972 in Massivbauweise errichtet und 2022/2023 nach den neuesten KfW-Standards größtenteils saniert.

Sie war seit Beginn an an ein und denselben Mieter vermietet und bietet Ihnen genügend Freiraum, die Wohnräume nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Den Wohnmittelpunkt stellt das geräumige und mit etwa 39 Quadratmeter große Wohn- und Esszimmer dar. Von hier aus gelangen Sie ebenso auf die kleine überdachte Terrasse, welche einen ruhigen Rückzugsort bietet.

Im Obergeschoss befinden sich neben dem Tageslichtbad mit Wanne und Dusche zwei Kinder- sowie das Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon.

Das unausgebaute Dachgeschoss kann über die durchgängige Treppe erreicht werden und beinhaltet weiteres Raumpotential.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet somit jede Menge zusätzlichen Stauraum.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch die dazugehörige massiv gemauerte Einzelgarage mit Strom und Licht.

Lassen Sie sich vom Potential der Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

## Lage

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in Rednitzhembach/Igelsdorf in einer gewachsenen Wohngegend.

Rednitzhembach liegt etwa 18 Kilometer südlich der Städteachse Nürnberg–Fürth, fünf Kilometer südöstlich von Schwabach und sechs Kilometer nördlich von Roth inmitten den Metropolregionen. Vor Ort finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten. Die unterschiedlichen Buslinien verkehren nach Schwabach, Schwanstetten und Wendelstein und der S-Bahnhof (S 2) liegt in der Nähe des Gemeindezentrums.

Die nähere Umgebung bietet Ihnen neben den Sportvereinen eine hohen Freizeitwert. In etwa 15 Autominuten erreichen Sie den Rothsee in Mitten des fränkischen Seenlandes. Hier können Sie am Wochenende oder nach Feierabend die Seele baumeln lassen.

Genießen Sie die Vorzüge dieser grünen Stadtrandlage!





























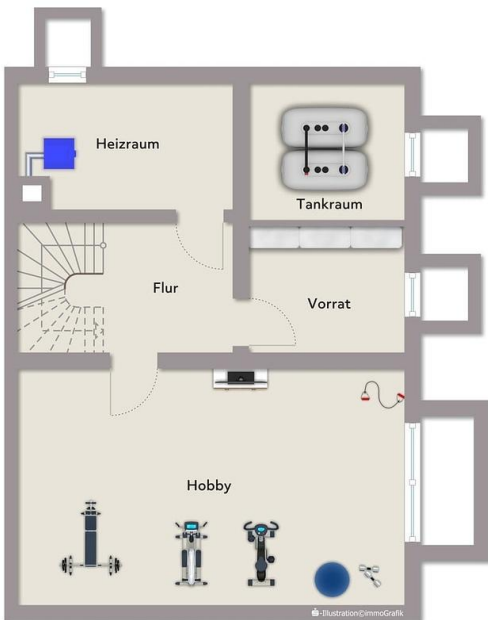




Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.