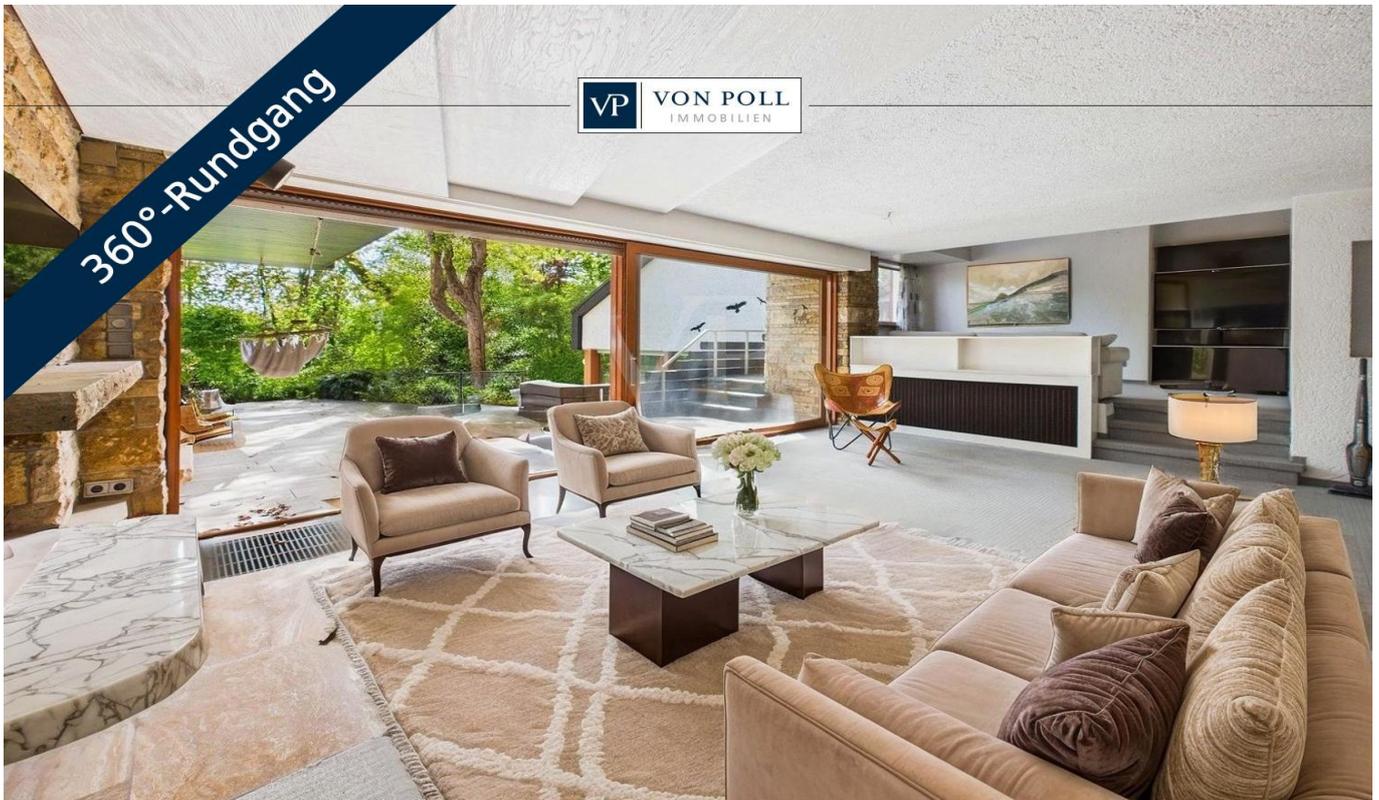


Rückersdorf

# 70er-Jahre Architektenvilla – Stilvoller Grundriss auf großem Grundstück, bereit für neue Impulse

????????? ??????????: 25021034

???? ??????: 1.300.000 EUR • ??????????: ca. 375 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.579 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25021034	????? ???????	1.300.000 EUR
????????????	ca. 375 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
????????????? ???	3		
????????????			
???????????	3	?????????	?????????
????? ?????????????	1976	??????????????	
?????? ?????????????	2 x ???????	????????????????????	ca. 158 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ???????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	159.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	18.07.2034	?????????????	
??????????????????		?????????????	E
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	
		????? ??????????????	1976
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

?? ?????????



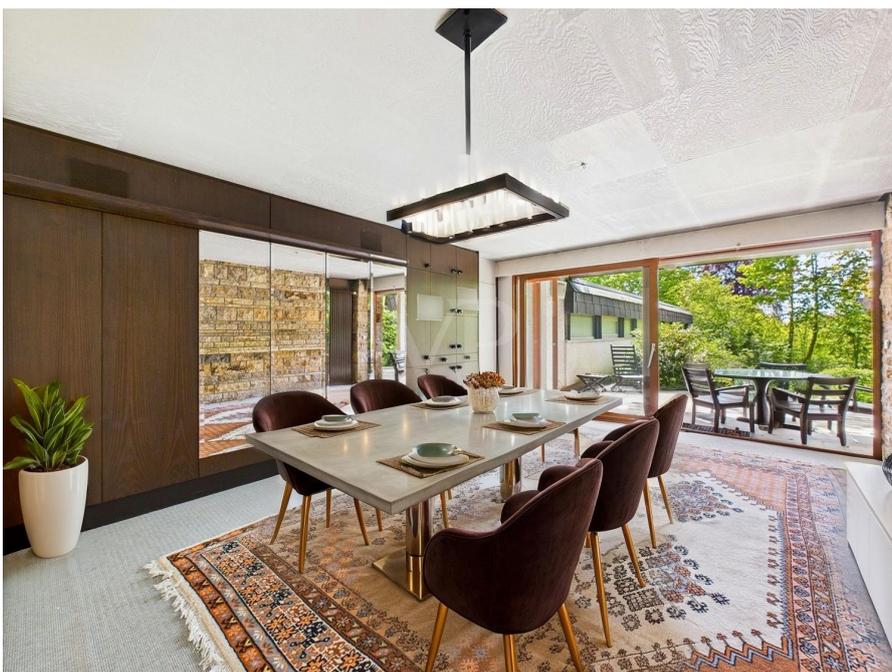
???????? ??????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

?? ?????????



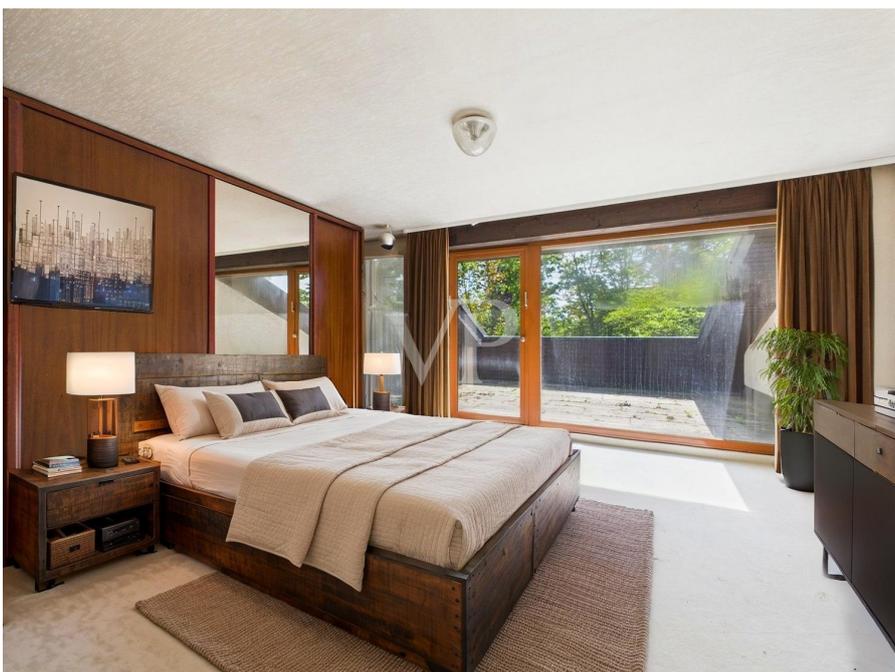
???????? ??????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

?? ?????????



??????? ???????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

???????? ??????????: 25021034 - 90607 Ruckersdorf

?? ?????????



## 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 | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

**Immobilienbewertung –  
exklusiv, professionell  
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

??????? ???????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

?? ????????



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



??????? ???????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

??? ?????? ???????????

Diese besondere Villa ist ein architektonisches Unikat, das sich durch stilvolle Gestaltung, eine durchdachte Struktur und eine solide Bausubstanz deutlich vom Standard abhebt. Mit 5 Zimmern, 3 Schlafzimmern und 3 Bädern auf einem ca. 1.579 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet es vielfältigen Raum für Familienleben, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte. Schon beim Betreten empfängt eine großzügig geschnittene Diele mit offenem Raumgefühl. Von hier aus öffnet sich der Zugang zur Küche sowie zum Wohn- und Essbereich. Die durchdachte Grundrissgestaltung ermöglicht ein nahezu kreisförmiges Begehen des Hauses und sorgt für eine offene, fließende Wohnatmosphäre.

Das Wohnzimmer ist durch eine Mezzanin-Ebene gestalterisch raffiniert gegliedert und gewinnt dadurch an räumlicher Tiefe. Innen- und Außenkamin schaffen ganzjährig eine behagliche Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen öffnen den Blick im Wohn- und Essbereich auf die sonnige Terrasse und den weitläufigen Garten.

Ein Highlight ist der private Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna. Das ca. 8 x 4 m große Becken lädt ganzjährig zur Entspannung ein. Der Keller bietet zusätzlich Platz für Fitness, Hobbys oder als Stauraum. Das gepflegte Grundstück lässt sich vielseitig nutzen – als Garten, Spielbereich oder Rückzugsort. Im Garten befindet sich ein liebevoll ausgebautes, beheiztes Gartenhäuschen, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die gepflasterte Zufahrt bietet neben der Garage Platz für zwei Fahrzeuge.

Das Angebot lässt sich auf Wunsch um ein angrenzendes Bürogebäude erweitern, das ebenfalls zum Verkauf steht.

Die Immobilie präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet eine solide Grundlage für stilvolle Modernisierungen sowie Aus- und Umbaumöglichkeiten. Fenster und Bäder stammen größtenteils noch aus dem Ursprungsbaujahr und können individuell nach Ihren Vorstellungen angepasst werden.

??????? ????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

??? ??? ??? ????????????

Rückersdorf ist eine attraktive Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land, rund 15 Kilometer östlich von Nürnberg und nur 3,5 km vom malerischen Städtchen Lauf (26.000 Einwohner) entfernt.

Die Lage vereint naturnahe Umgebung mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion. Eingebettet zwischen Wäldern und dem Pegnitztal bietet

Rückersdorf eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität – ideal für Anwohner, Pendler und

Gewerbetreibende.

Dank der Bundesstraße B14, der Nähe zu den Autobahnen A3 und A9 sowie dem S-Bahn-Anschluss (Linie S1) ist der Standort verkehrstechnisch optimal erschlossen. Die Nürnberger Innenstadt ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

Vor Ort sorgen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung, Schulen und

Kinderbetreuung für eine gute Infrastruktur. Die grüne Umgebung mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten unterstreicht die Attraktivität des Standorts – auch für Unternehmen, die

ein angenehmes Arbeitsumfeld schätzen.

??????? ???????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 159.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25021034 - 90607 Rückersdorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg  
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50  
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)