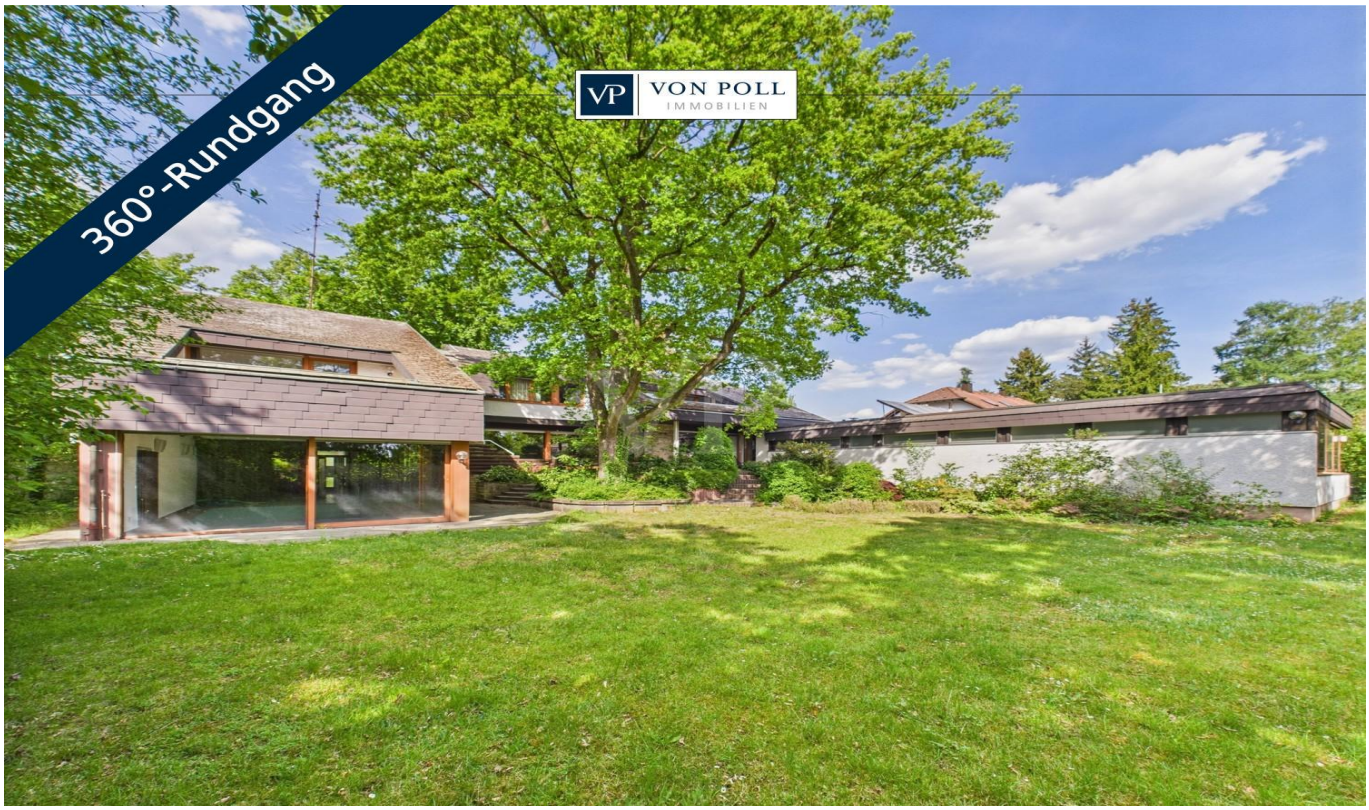
Rückersdorf

Wohnen mit Wellness, Arbeiten mit Stil - Architektenvilla im Dornröschenschlaf

Número da propriedade: 25021036



PREÇO DE COMPRA: 1.499.000 EUR • **ÁREA:** ca. 375 m² • **QUARTOS:** 10 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.930 m²

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25021036
Área	ca. 375 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1976
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	1.499.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 324 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	18.07.2034
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	159.00 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1976

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

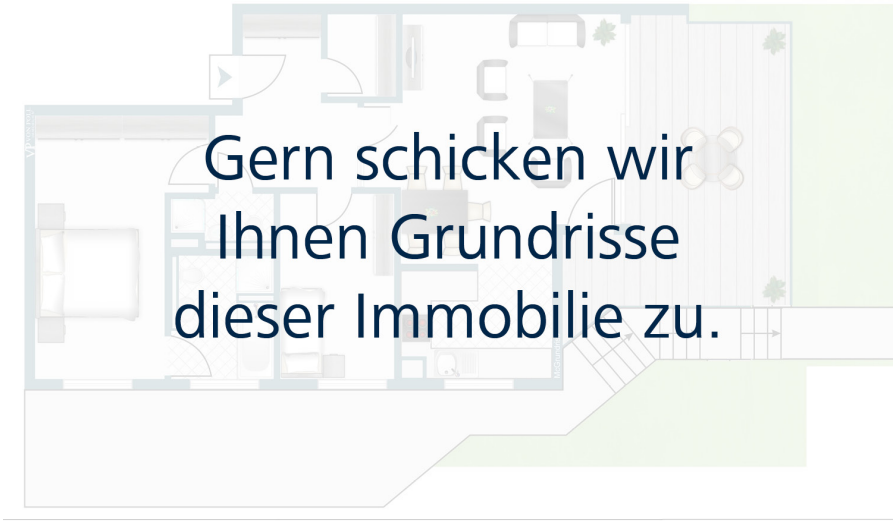
O imóvel

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/nuernberg

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

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 | *www.von-poll.com/nuernberg*

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

O imóvel

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Uma primeira impressão

Dieses außergewöhnliche Angebot umfasst zwei eigenständige Gebäude auf einem großzügigen Grundstück:

Ein charaktervolles Einfamilienhaus mit Wellnessbereich, sowie ein separat zugängliches Bürogebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.
Gemeinsam bilden sie ein ideales Ensemble für Wohnen, Arbeiten oder Vermieten – sowohl privat als auch gewerblich.

Das freistehende Einfamilienhaus ist ein architektonisches Unikat, das sich durch stilvolle Gestaltung, eine durchdachte Struktur und eine solide Bausubstanz deutlich vom Standard abhebt. Mit fünf Zimmern, drei Schlafzimmern und drei Bädern auf einem ca. 1.930 m² 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 × 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 Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Fenster und Bäder stammen größtenteils aus dem Ursprungsbaujahr, bilden jedoch eine solide Basis für stilvolle Modernisierungen.

Das zweite Objekt ist ein eingeschossiges Bürogebäude mit ca. 166 m² Nutzfläche. Es präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet eine funktionale Raumaufteilung – ideal für Büro, Praxis oder kreative Arbeitsumgebungen. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist denkbar. Derzeit ist das Gebäude vollständig vermietet und generiert stabile Einnahmen;

die Mietverhältnisse sind jedoch flexibel und bei Bedarf kündbar, sodass auch eine kurzfristige Eigennutzung möglich ist.

Im Untergeschoss stehen Lager- und Archivflächen zur Verfügung. Eine Solaranlage auf dem Dach sorgt für Warmwasser und trägt zur Energieeffizienz bei. Sanitäre Anlagen sowie eine Pantryküche sind vorhanden. Das umliegende Grundstück bietet Potenzial für zusätzliche Parkflächen oder Terrassen. Eine Abgrenzung zum Wohnhaus ist problemlos möglich.

Beide Immobilien können bei Interesse auch getrennt voneinander erworben werden.

Die Kombination aus hochwertigem Wohnen, funktionalem Arbeiten und langfristigem Investitionspotenzial macht dieses Ensemble zu einer seltenen Gelegenheit – ideal für Käufer, die Leben und Arbeiten verbinden möchten, ebenso wie für Kapitalanleger mit Weitblick. Gerne stellen wir Ihnen beide Objekte bei einer gemeinsamen Besichtigung vor.

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 159.00 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tizian Grimm

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com