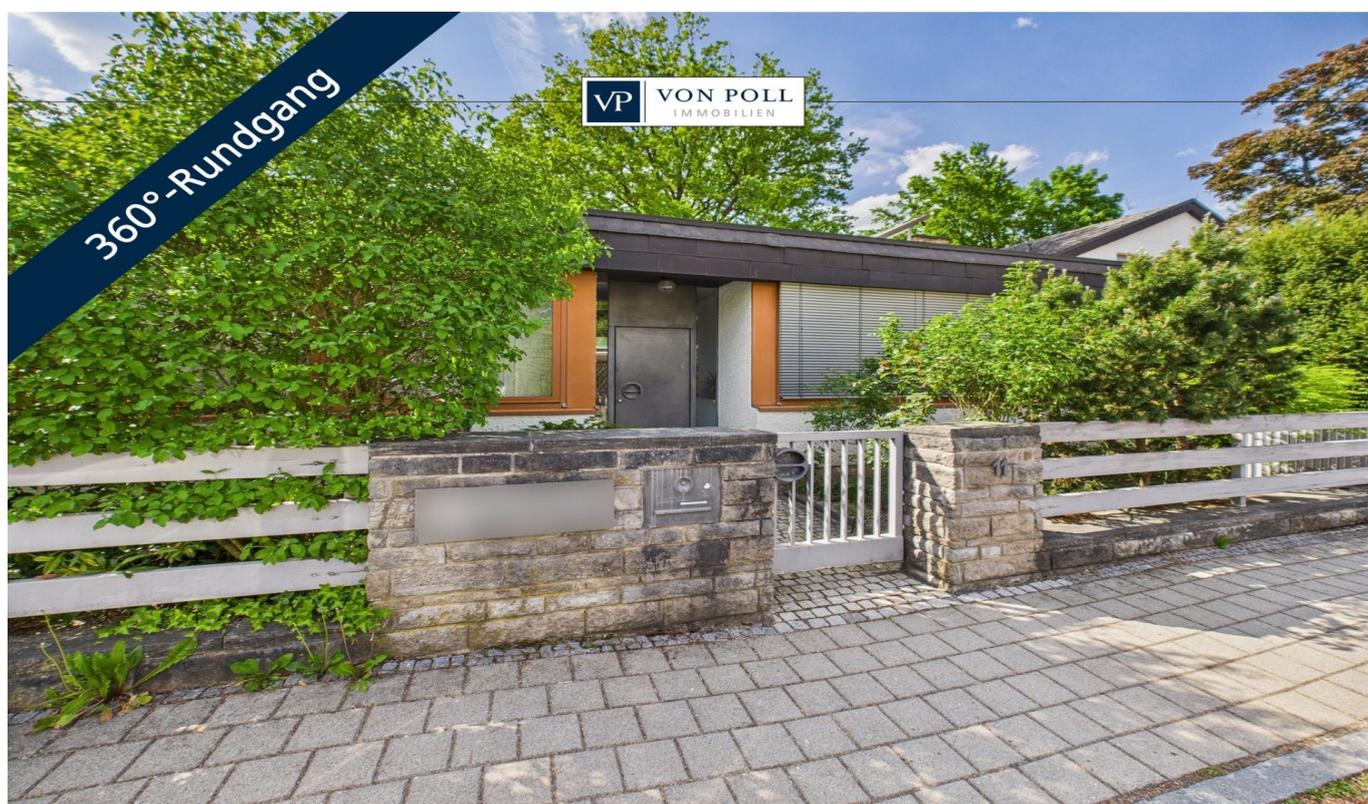


Rückersdorf

# Büro heute, Wohn(t)raum morgen – Immobilie mit Wandelpotenzial

Número da propriedade: 25021035



PREÇO DE COMPRA: 400.000 EUR • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 351 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25021035 - 90607 Rückersdorf

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

Número da propriedade: 25021035 - 90607 Rückersdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25021035	Preço de compra	400.000 EUR
Quartos	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1976	Tipo de construção	Sólido
		Área útil	ca. 166 m <sup>2</sup>

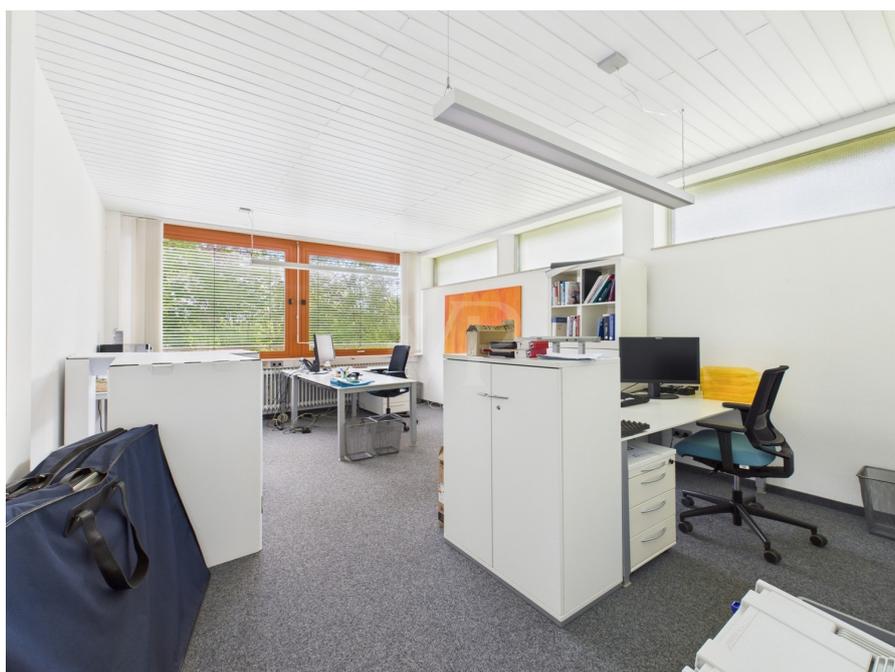
Número da propriedade: 25021035 - 90607 Rückersdorf

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	18.07.2034	Procura final de energia	159.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1976

Número da propriedade: 25021035 - 90607 Rückersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25021035 - 90607 Rückersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25021035 - 90607 Rückersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25021035 - 90607 Rückersdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25021035 - 90607 Rückersdorf

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



**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)

Número da propriedade: 25021035 - 90607 Rückersdorf

## O imóvel



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

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



Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 25021035 - 90607 Rückersdorf

## Plantas dos pisos



### 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](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25021035 - 90607 Rückersdorf**

## Uma primeira impressão

Dieses eingeschossige Bürogebäude mit einer Nutzfläche von ca. 166 ?m<sup>2</sup> überzeugt durch seinen gepflegten Zustand, einer funktionalen Raumaufteilung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich ideal für moderne Arbeitskonzepte – ob als klassisches Büro, Praxisfläche oder kreative Arbeitsumgebung. Dank der klaren Struktur und ebenerdigen Bauweise ist auch eine Umnutzung, beispielsweise zu Wohnzwecken denkbar.

Aktuell ist die Immobilie vollständig vermietet. Diese zuverlässige Vermietung bietet eine stabile Einnahmequelle und macht das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger. Bei Bedarf ist jedoch auch eine Eigennutzung möglich, da die Mietverträge im Rahmen der vertraglichen Fristen kurzfristig kündbar sind – somit bleibt die Immobilie flexibel nutzbar.

Im Untergeschoss steht zusätzlich ein Kellerbereich mit praktischen Lager- und Archivflächen zur Verfügung. Eine Solaranlage auf dem Dach sorgt für die Warmwasseraufbereitung und trägt zur Energieeffizienz sowie zur Reduktion der Betriebskosten bei.

Zur Ausstattung gehören sanitäre Anlagen sowie eine Pantryküche, die den täglichen Arbeitskomfort abrunden.

Das großzügige Grundstück bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial. Denkbar ist beispielsweise die Anlage von Parkplätzen, einer Terrasse oder anderen Außenflächen zur funktionalen oder gestalterischen Erweiterung.

Die Immobilie vereint eine solide bauliche Grundlage mit attraktiven Nutzungsperspektiven und moderner technischer Ausstattung. Sie eignet sich sowohl als langfristiges Investment mit laufenden Mieteinnahmen als auch für individuelle Nutzungspläne.

Das Angebot lässt sich auf Wunsch um eine angrenzende Architektenvilla erweitern, die ebenfalls zum Verkauf steht.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 25021035 - 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: 25021035 - 90607 Rückersdorf

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25021035 - 90607 Rückersdorf

## Pessoa de contacto

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

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

---

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