

Rückersdorf

## Listo para su propia casa: terreno con un concepto de casa adosada terminada

*Número de propiedad: 25021038B*



**PRECIO DE COMPRA: 540.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 276 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25021038B - 90607 Rückersdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25021038B
Superficie habitable	ca. 131 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	540.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## La propiedad



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**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

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



VP | VON POLL  
FINANCE

**Immobilie gefunden,  
Finanzierung gelöst.**

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

Número de propiedad: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## Una primera impresión

En la codiciada zona residencial de Rückersdorf, cerca de Núremberg, se presenta una oportunidad única para propietarios exigentes, particulares interesados en construir y promotores: la última parcela disponible, dentro de un complejo residencial consolidado y de gran atractivo arquitectónico, está lista para la realización de un proyecto de viviendas único. Tres modernas viviendas ya se han completado con éxito en esta tranquila comunidad cerrada. Ahora, existe la posibilidad de completar este armonioso entorno con otro edificio residencial. La parcela es ideal para la construcción de casas adosadas, adaptadas a los deseos del futuro propietario. Dado que todas las conexiones necesarias, como electricidad, agua y alcantarillado, ya están instaladas, la construcción puede avanzar de forma rápida y sencilla. Una ventaja especial reside en la posibilidad de utilizar los planos arquitectónicos y de construcción existentes y bien diseñados de un reconocido promotor regional. Este promotor ya ha realizado con éxito varios proyectos en la zona. Los planos existentes se pueden adaptar a petición, lo que simplifica considerablemente el proceso de implementación. Al mismo tiempo, no existe ninguna obligación contractual, lo que garantiza la máxima libertad de diseño, ya sea con su propio arquitecto o con un promotor de su elección. La ubicación presume de un entorno natural y excelentes conexiones con la región metropolitana de Núremberg. El vecindario se caracteriza por casas unifamiliares y bifamiliares bien mantenidas, creando un ambiente tranquilo y familiar. La cercanía a la ciudad y a todos los servicios esenciales garantiza una alta calidad de vida en un entorno verde. Esta propiedad ofrece una oportunidad exclusiva para construir una vivienda de alta calidad, ideal para familias, constructores privados o inversores que buscan planificar en una de las zonas residenciales más cotizadas de la región. Los costos de construcción no están incluidos.

Número de propiedad: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## Todo sobre la ubicación

Das Grundstück befindet sich in einem der attraktivsten Wohngebiete von Rückersdorf, eingebettet in eine ruhige Seitenstraße mit gepflegtem Wohnumfeld. Die Lage verbindet auf ideale Weise die Nähe zur Natur mit den Vorzügen einer hervorragenden verkehrlichen Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Nur wenige Gehminuten entfernt laden weitläufige Grünflächen, der Reichswald sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege zu erholsamen Auszeiten im Freien ein.

Die infrastrukturelle Anbindung ist exzellent: Der S-Bahnhof Rückersdorf liegt in komfortabler fußläufiger Entfernung und bietet eine schnelle und direkte Verbindung ins Nürnberger Stadtzentrum – in nur etwa 15 Minuten erreichen Sie den Hauptbahnhof. Für den Individualverkehr ist die Anbindung an die B14 sowie an die Autobahnen A3 und A9 optimal gelöst, sodass sich auch Ziele in der gesamten Metropolregion bequem und zügig erreichen lassen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, Apotheken und Gastronomie befinden sich im nahen Umfeld und sind bequem erreichbar. Mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz und unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit der Lage.

Durch die Verbindung aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und exzellenter Erreichbarkeit der urbanen Zentren ist dieses Grundstück besonders attraktiv für Familien, Berufspendler sowie für all jene, die einen ruhigen Rückzugsort im Grünen schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen.

Número de propiedad: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## Otros datos

**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 de propiedad: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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