

Rückersdorf

Jól élni, stílusosan dolgozni - építész villája Csipkerózsika álmában

VP azonosító: 25021036



VÉTELÁR: 1.300.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 489 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.930 m²

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Áttekintés

VP azonosító	25021036
Hasznos lakótér	ca. 489 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1976
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	1.300.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.07.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	159.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1976

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



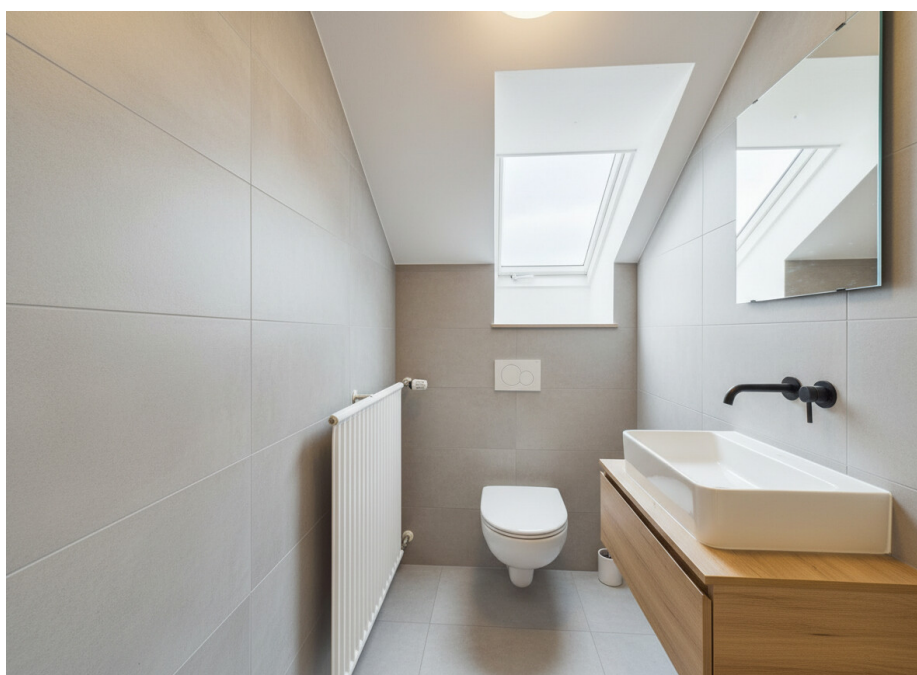
VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az első benyomás

Ez a kivételes ingatlan két különálló épületből áll egy tágas telken: egy karakteres családi házból wellness-részleggel, és egy különállóan megközelíthető irodaházból, változatos felhasználási lehetőségekkel. Együttesen ideális együtttest alkotnak lakhatásra, munkavégzésre vagy bérletre – mind magán-, mind kereskedelmi célra. A családi ház egy építészeti gyöngyszem, amelyet stílusos kialakítása, átgondolt szerkezete és masszív szerkezete különböztet meg. Öt szobával, három hálósobával és három fürdősobával a körülbelül 1930 m²-es telken bőséges teret kínál családi élethez, többgenerációs élethez vagy egyéni lakhatási koncepciókhoz. Belépéskor egy nagyvonalú, nyitott hangulatú elosztó fogadja Önt. Innen közelíthető meg a konyha, valamint a nappali és étkező. Az átgondoltan megtervezett alaprajz szinte körkörös áramlást tesz lehetővé a házban, nyitott és áramló életkörülményt teremtve. A nappalit egy galériaszint osztja fel, ami térbeli mélységet ad. A beltéri és kültéri kandalló egész évben hangulatos hangulatot teremt. A nappali és étkező nagyméretű ablakai a napsütötte teraszra és a tágas kertre néznek. Kiemelkedő látvány a privát wellness-részleg úszómedencéjével és szaunával. A körülbelül 8 x 4 méteres medence egész évben pihenésre csábít. Az alagsor további helyet biztosít fitneszhez, hobbikhoz vagy tároláshoz. A jól karbantartott terület sokoldalúan felhasználható – kertként, játszótérként vagy pihenőhelyként. Egy gondosan átalakított, futó kerti fészer további lehetőségeket kínál. A térkövezett kocsifelhajtó a garázs mellett két jármű számára biztosít parkolási lehetőséget. A ház jó állapotban van. Bár a legtöbb ablak és fürdősoba az eredeti épületből származik, szilárd alapot biztosítanak a stílusos modernizációkhoz. A második ingatlan egy egyemeletes irodaépület, körülbelül 166 m² hasznos alapterülettel. Jó állapotban van és funkcionális elrendezést kínál – ideális irodának, rendelonek vagy kreatív munkakörnyezetnek. Lakóingatlanra alakítása is lehetséges. Az épület jelenleg teljes egészében bérbe van adva és stabil jövedelmet generál; a bérleti szerződések azonban rugalmasak és szükség esetén felmondhatók, lehetővé téve a rövid távú saját tulajdonú lakást. A pincében tároló- és irattári helyiségek állnak rendelkezésre. A tetőn található napelemez rendszer biztosítja a meleg vizet és hozzájárul az energiahatékonysághoz. Szaniter helyiségek és konyhasarok is rendelkezésre állnak. A környező terület további parkolási lehetőséget vagy teraszok építését kínálja. A lakó- és kereskedelmi ingatlanok között könnyen meghúzható a határ. Igény esetén mindkét ingatlan külön is megvásárolható. A magas színvonalú lakhatás, a funkcionális munkaterület és a hosszú távú befektetési potenciál kombinációja ritka lehetőséget kínál erre az együttesre – ideális azoknak a vásárlóknak, akik szeretnék ötvözni az életet és a munkát, valamint az előre gondolkodó befektetőknek. Örömmel mutatjuk be Önnek mindkét ingatlant egy közös megtekintés során.

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com