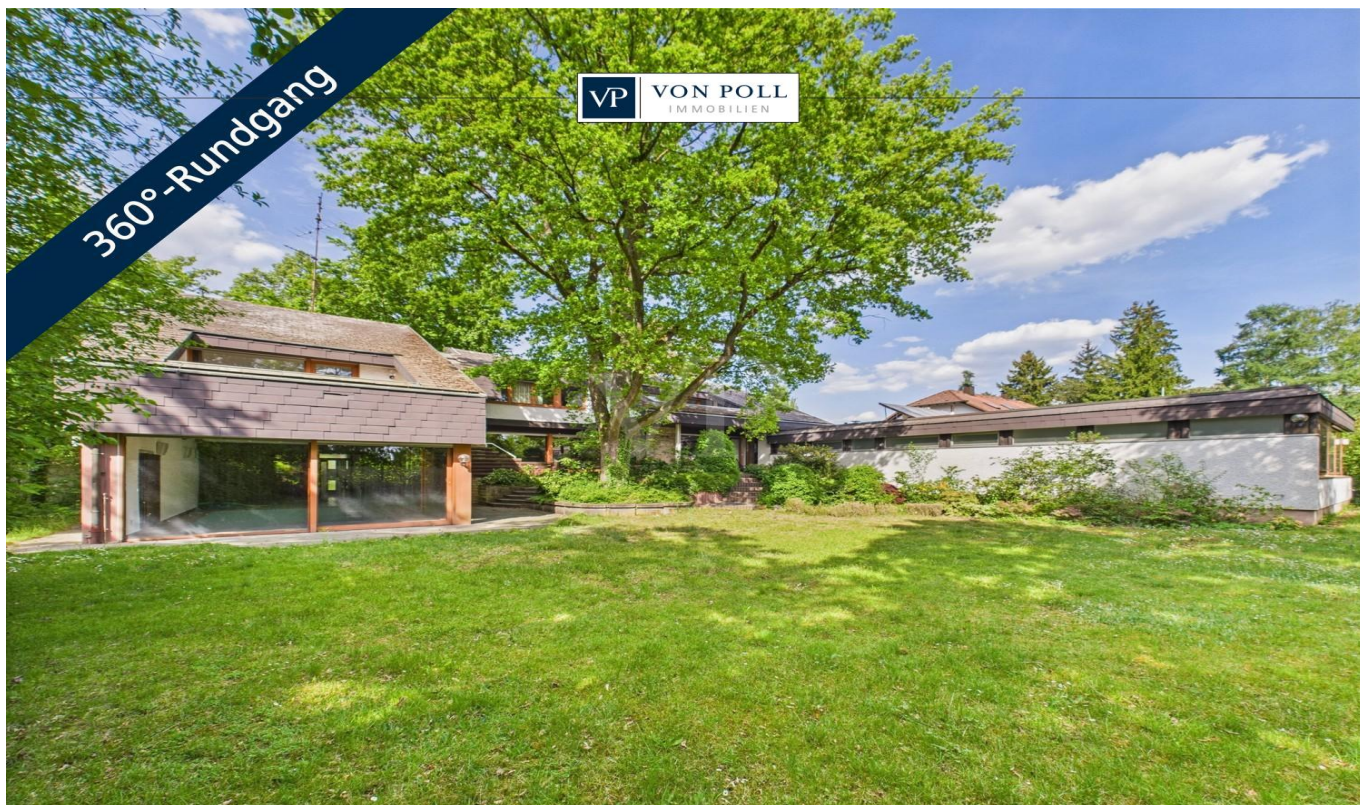


Rückersdorf

# Jól élni, stílusosan dolgozni - építész villája Csipkerózsika álmában

VP azonosító: 25021036



VÉTELÁR: 1.300.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 489 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.930 m<sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup> a
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



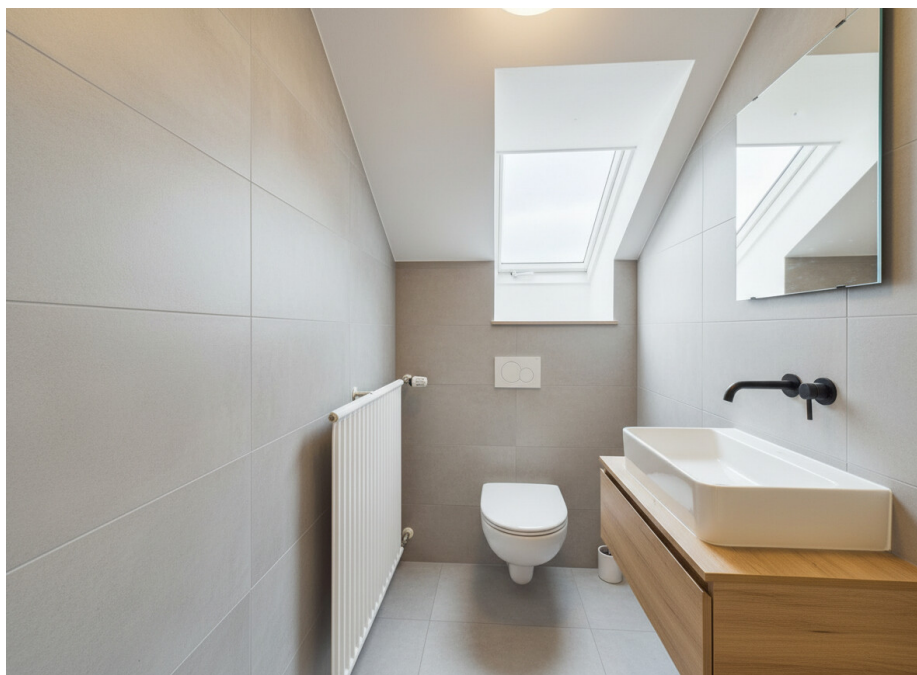
VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

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



### 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)

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## Az ingatlan



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)

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 hálószobával és három fürdőszobával a körülbelül 1930 m<sup>2</sup>-es telken bőséges teret kínál családi élethez, többgenerációs élethez vagy egyéni lakhatási koncepciókhoz. Belépéskor egy nagyvonalú, nyitott hangulatú elszoba 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 úszómedencével 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, futótt kerti fészer további lehetőségeket kínál. A térkövezett kocsi felhajtó a garázs mellett két jármű számára biztosít parkolási lehetőséget. A ház jó állapotban van. Bár a legtöbb ablak és fürdőszoba az eredeti épületből származik, szilárd alapot biztosítanak a stílusos modernizációkhoz. A második ingatlan egy egyszintes irodaépület, körülbelül 166 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel. Jó állapotban van és funkcionális elrendezést kínál – ideális irodának, rendelonek vagy kreatív munkakörnyezetnek. Lakóingatlaná 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 napelemes 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 helyszínrol**

**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/(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.

**VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Tizian Grimm**

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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