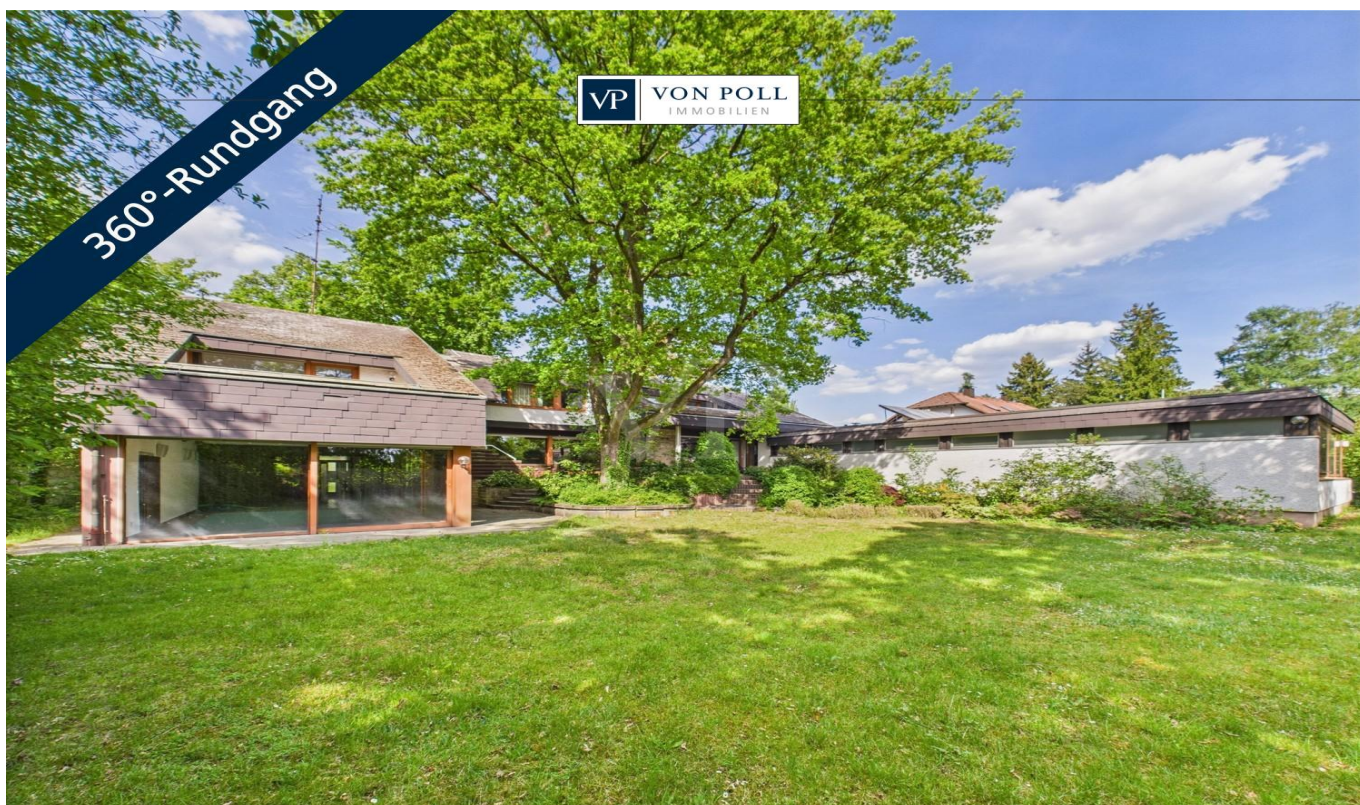


Rückersdorf

# Vivere con benessere, lavorare con stile: la villa di un architetto nel sonno della Bella Addormentata

Codice oggetto: 25021036



PREZZO D'ACQUISTO: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 375 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.930 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25021036	Prezzo d'acquisto	1.300.000 EUR
Superficie netta	ca. 375 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 324 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1976	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	159.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.07.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## La proprietà



**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

**Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf**

## Una prima impressione

Questa eccezionale proprietà comprende due edifici separati su un ampio terreno: una caratteristica casa indipendente con area benessere e un edificio per uffici accessibile separatamente con diverse possibilità di utilizzo. Insieme, formano un insieme ideale per vivere, lavorare o affittare, sia privatamente che commercialmente. La casa indipendente è un gioiello architettonico, che si distingue per il suo design elegante, la struttura ben studiata e la solida costruzione. Con cinque locali, tre camere da letto e tre bagni su un terreno di circa 1.930 m<sup>2</sup>, offre ampio spazio per la vita familiare, la vita multigenerazionale o per progetti abitativi individuali. Entrando, si viene accolti da un ampio ingresso con un'atmosfera aperta. Da qui si accede alla cucina e alla zona giorno e pranzo. La planimetria attentamente progettata consente un flusso quasi circolare attraverso la casa, creando un'atmosfera abitativa aperta e fluida. Il soggiorno è sapientemente suddiviso da un soppalco, che aggiunge profondità agli spazi. Un camino interno ed esterno crea un'atmosfera accogliente tutto l'anno. Le ampie finestre nella zona giorno e pranzo offrono una vista sulla terrazza soleggiata e sull'ampio giardino. Un punto forte è l'area benessere privata con piscina e sauna. La piscina di circa 8 x 4 m invita al relax durante tutto l'anno. Il seminterrato offre ulteriore spazio per il fitness, gli hobby o il ripostiglio. Il giardino ben curato offre un utilizzo versatile: come giardino, area giochi o rifugio. Un capanno da giardino ristrutturato con cura e riscaldato offre ulteriori possibilità. Il vialetto d'accesso pavimentato offre parcheggio per due veicoli oltre al garage. La casa è in buone condizioni. Sebbene la maggior parte delle finestre e dei bagni risalga alla costruzione originale, forniscono una solida base per eleganti ammodernamenti. Il secondo immobile è un edificio per uffici a un piano con circa 166 m<sup>2</sup> di superficie utile. È in buone condizioni e offre una disposizione funzionale, ideale per un ufficio, uno studio o un ambiente di lavoro creativo. È anche possibile la conversione ad uso residenziale. L'edificio è attualmente completamente affittato e genera un reddito stabile; tuttavia, i contratti di locazione sono flessibili e possono essere disdetti in caso di necessità, consentendo l'occupazione a breve termine da parte del proprietario. Il seminterrato dispone di spazio per deposito e archivio. Un impianto solare sul tetto fornisce acqua calda e contribuisce all'efficienza energetica. Servizi igienici e angolo cottura sono inclusi. Il terreno circostante offre la possibilità di realizzare ulteriori parcheggi o terrazze. È possibile stabilire facilmente un confine tra la proprietà residenziale e quella commerciale. Entrambe le proprietà possono anche essere acquistate separatamente, se lo si desidera. La combinazione di alta qualità abitativa, spazi di lavoro funzionali e potenziale di investimento a lungo termine rende questo complesso un'opportunità rara, ideale per acquirenti che desiderano combinare vita e lavoro, nonché per investitori lungimiranti. Saremo lieti di presentarvi entrambe le

proprietà durante una visita congiunta.

**Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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