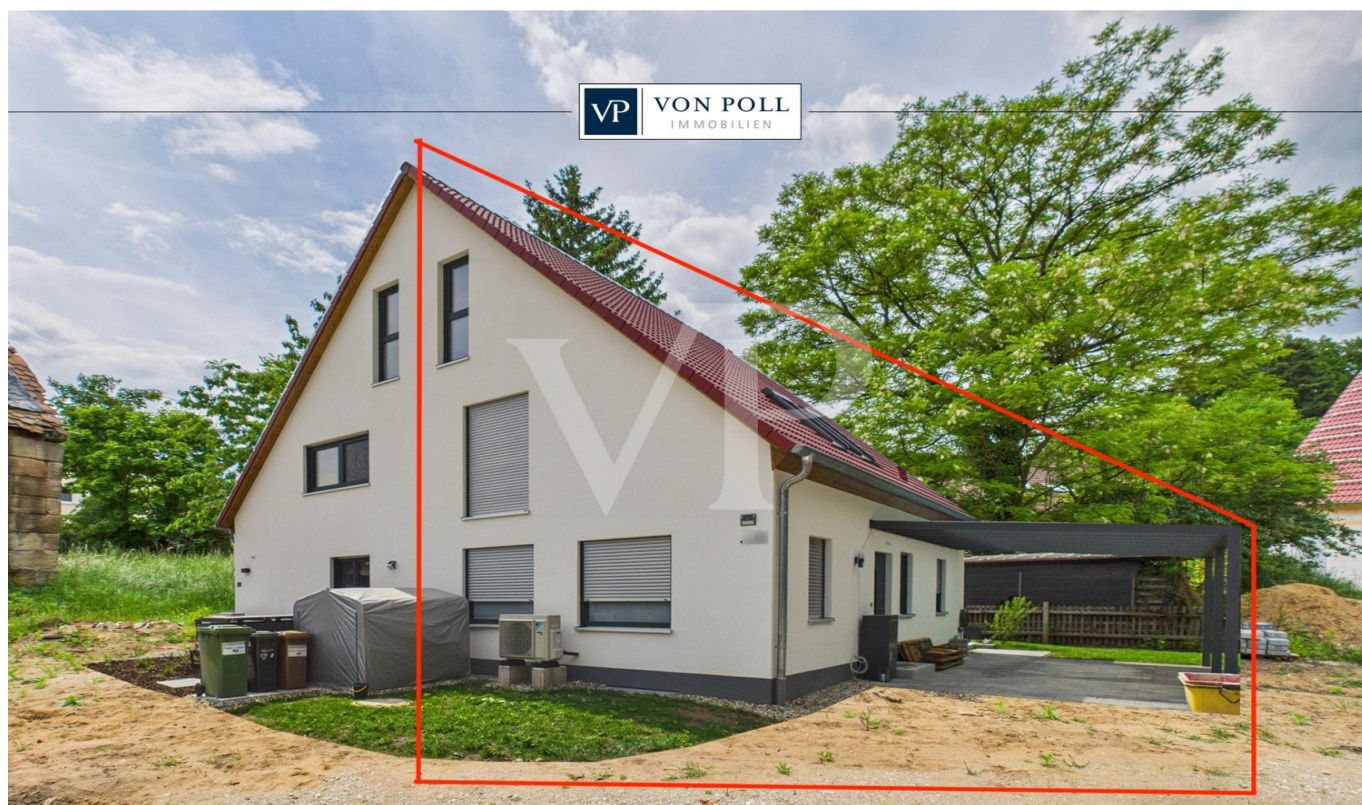


Rückersdorf

## Pronto per la tua casa: appezzamento di terreno con un concetto di casa bifamiliare finita

Codice oggetto: 25021038B



PREZZO D'ACQUISTO: 540.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 276 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25021038B - 90607 Rückersdorf

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

Codice oggetto: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25021038B
Superficie netta	ca. 131 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	540.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## La proprietà



**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)



**VON POLL FINANCE**

**Immobilie gefunden,  
Finanzierung gelöst.**

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

Finanzierung berechnen

Codice oggetto: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## Una prima impressione

In una ricercata zona residenziale di Rückersdorf, vicino a Norimberga, si è presentata una rara opportunità per proprietari di case esigenti, privati interessati a costruire e sviluppatori di progetti: l'ultimo terreno edificabile disponibile all'interno di un complesso residenziale architettonicamente accattivante e consolidato è pronto per la realizzazione di un progetto residenziale unico nel suo genere. Tre moderne unità residenziali sono già state completate con successo in questa tranquilla comunità recintata. Ora, c'è la possibilità di completare questo ambiente armonioso con un altro edificio residenziale. Il terreno è adatto alla costruzione di case bifamiliari, su misura per i desideri del futuro proprietario. Poiché tutti gli allacciamenti necessari come elettricità, acqua e fognature sono già presenti, la costruzione può procedere in modo rapido e semplice. Un particolare vantaggio risiede nella possibilità di utilizzare progetti architettonici e costruttivi esistenti e ben concepiti da un rinomato sviluppatore regionale. Questo sviluppatore ha già completato con successo diversi progetti nella zona. I progetti esistenti possono essere adottati su richiesta, semplificando notevolmente il processo di realizzazione. Allo stesso tempo, non vi è alcun vincolo contrattuale, garantendo la massima libertà di progettazione, sia con il proprio architetto che con uno sviluppatore di propria scelta. La posizione vanta un contesto naturale e ottimi collegamenti con l'area metropolitana di Norimberga. Il quartiere circostante è caratterizzato da case unifamiliari e bifamiliari ben tenute, che creano un ambiente di vita tranquillo e adatto alle famiglie. Le brevi distanze dalla città e tutti i servizi essenziali garantiscono un'elevata qualità della vita in un ambiente verde. Questa proprietà offre un'opportunità esclusiva per costruire una casa di alta qualità, ideale per famiglie, costruttori privati o investitori che desiderano progettare in una delle zone residenziali più ambite della regione. I costi di costruzione non sono inclusi.

**Codice oggetto: 25021038B - 90607 Rückersdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## Partner di contatto

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

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 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)