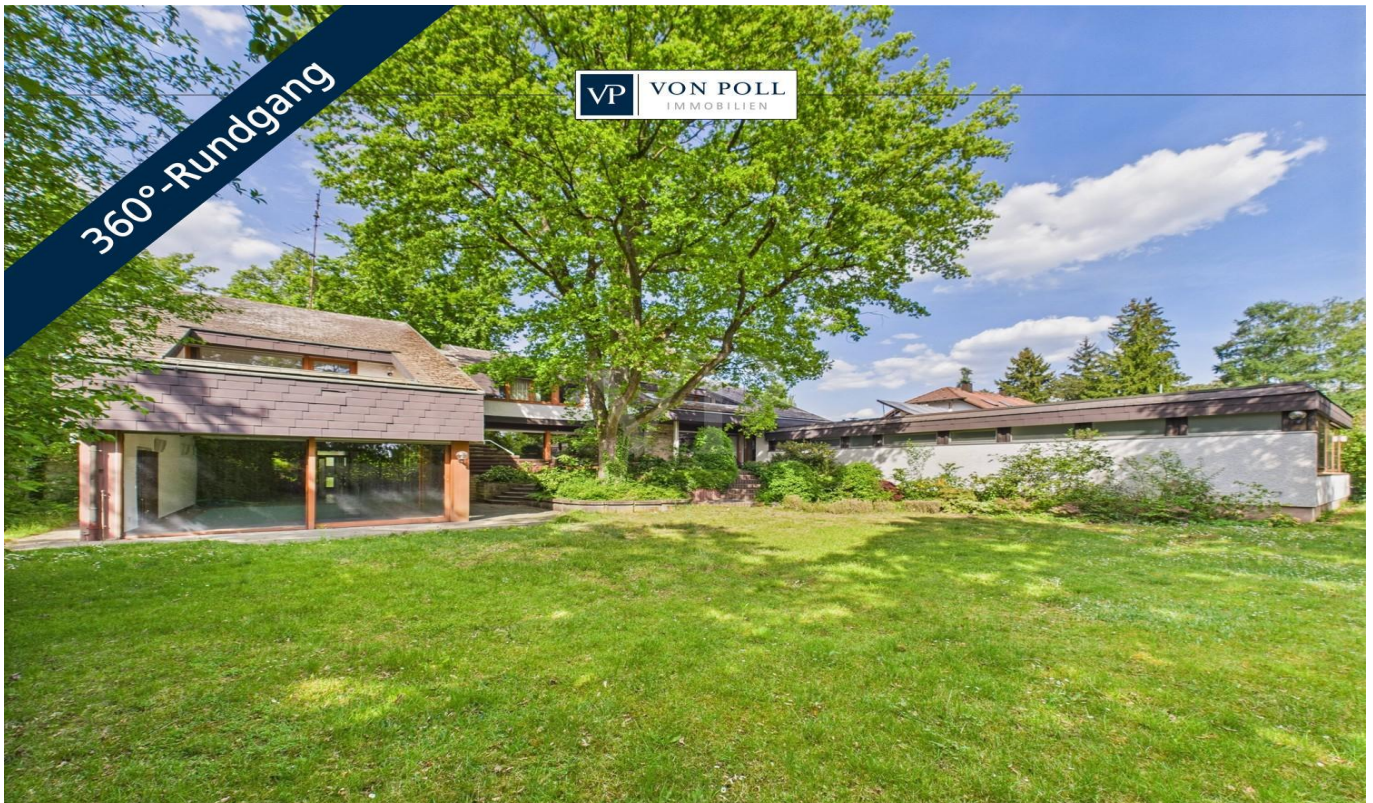


Rückersdorf

Wohnen mit Wellness, Arbeiten mit Stil - Architektenvilla im Dornröschenschlaf

Objektnummer: 25021036



KAUFPREIS: 1.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 375 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.930 m²

Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25021036
Wohnfläche	ca. 375 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.600.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 324 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	159.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.07.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie



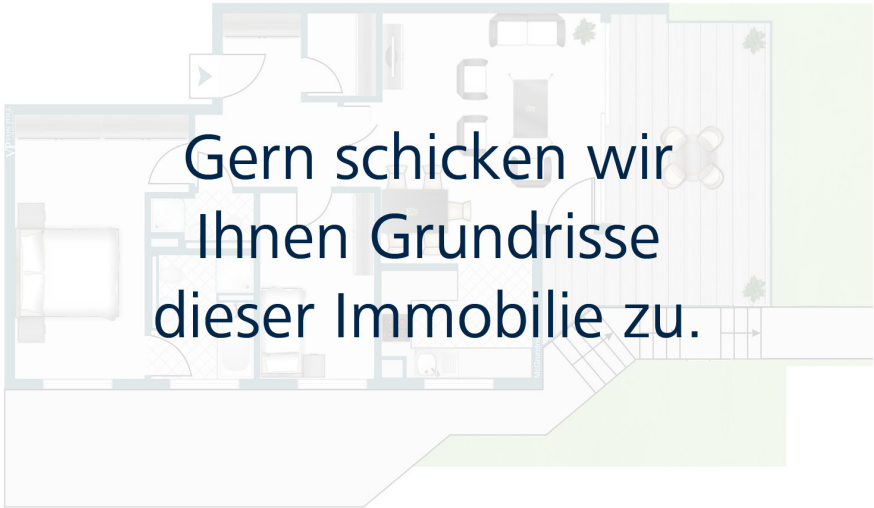
Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



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 | www.von-poll.com/nuernberg

Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie



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



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren

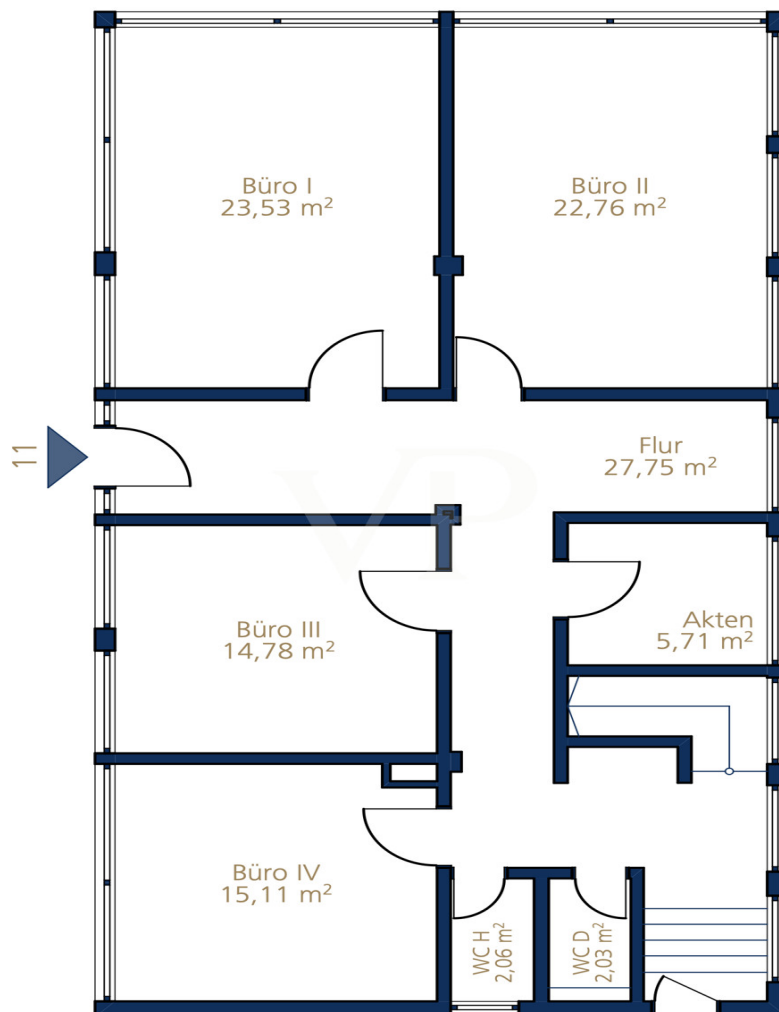
Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Angebot umfasst zwei eigenständige Gebäude auf einem großzügigen Grundstück: Ein charaktervolles Einfamilienhaus mit Wellnessbereich, sowie ein separat zugängliches Bürogebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Gemeinsam bilden sie ein ideales Ensemble für Wohnen, Arbeiten oder Vermieten – sowohl privat als auch gewerblich. Das freistehende Einfamilienhaus ist ein architektonisches Unikat, das sich durch stilvolle Gestaltung, eine durchdachte Struktur und eine solide Bausubstanz deutlich vom Standard abhebt. Mit fünf Zimmern, drei Schlafzimmern und drei Bädern auf einem ca. 1.930 m² großen Grundstück bietet es vielfältigen Raum für Familienleben, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte. Schon beim Betreten empfängt eine großzügig geschnittene Diele mit offenem Raumgefühl. Von hier aus öffnet sich der Zugang zur Küche sowie zum Wohn- und Essbereich. Die durchdachte Grundrissgestaltung ermöglicht ein nahezu kreisförmiges Begehen des Hauses und sorgt für eine offene, fließende Wohnatmosphäre. Das Wohnzimmer ist durch eine Mezzanin-Ebene gestalterisch raffiniert gegliedert und gewinnt dadurch an räumlicher Tiefe. Innen- und Außenkamin schaffen ganzjährig eine behagliche Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen öffnen den Blick im Wohn- und Essbereich auf die sonnige Terrasse und den weitläufigen Garten. Ein Highlight ist der private Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna. Das ca. 8 × 4 m große Becken lädt ganzjährig zur Entspannung ein. Der Keller bietet zusätzlich Platz für Fitness, Hobbys oder als Stauraum. Das gepflegte Grundstück lässt sich vielseitig nutzen – als Garten, Spielbereich oder Rückzugsort. Im Garten befindet sich ein liebevoll ausgebautes, beheiztes Gartenhäuschen, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die gepflasterte Zufahrt bietet neben der Garage Platz für zwei Fahrzeuge. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Fenster und Bäder stammen größtenteils aus dem Ursprungsbaujahr, bilden jedoch eine solide Basis für stilvolle Modernisierungen. Das zweite Objekt ist ein eingeschossiges Bürogebäude mit ca. 166 m² Nutzfläche. Es präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet eine funktionale Raumaufteilung – ideal für Büro, Praxis oder kreative Arbeitsumgebungen. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist denkbar. Derzeit ist das Gebäude vollständig vermietet und generiert stabile Einnahmen; die Mietverhältnisse sind jedoch flexibel und bei Bedarf kündbar, sodass auch eine kurzfristige Eigennutzung möglich ist. Im Untergeschoss stehen Lager- und Archivflächen zur Verfügung. Eine Solaranlage auf dem Dach sorgt für Warmwasser und trägt zur Energieeffizienz bei. Sanitäre Anlagen sowie eine Pantryküche sind vorhanden. Das umliegende Grundstück bietet Potenzial für zusätzliche Parkflächen oder Terrassen. Eine Abgrenzung zum Wohnhaus ist problemlos möglich. Beide Immobilien können bei Interesse auch getrennt voneinander erworben werden. Die Kombination aus

hochwertigem Wohnen, funktionalem Arbeiten und langfristigem Investitionspotenzial macht dieses Ensemble zu einer seltenen Gelegenheit – ideal für Käufer, die Leben und Arbeiten verbinden möchten, ebenso wie für Kapitalanleger mit Weitblick. Gerne stellen wir Ihnen beide Objekte bei einer gemeinsamen Besichtigung vor.

Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com