

Rückersdorf

Historische Verkaufsfläche mit Charme & Potential

??????? ???????? : 24021064



???? ?????? : 650.000 EUR • ?????? : 9

??????? ?????????: 24021064 - 90607 Rückersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 24021064 - 90607 Rückersdorf

?? ?? ?????

??????? ????????	24021064	???? ?????	650.000 EUR
???????	9	?????????	Käuferprovision
???? ???????????	1773		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ???????????	2 x ???????????		MwSt.) des
	????? ???????????,		beurkundeten
	15000 EUR (?????)		Kaufpreises
		????????? ??????	ca. 228 m ²
		???????	??????
		???????????	

??????? ?????????: 24021064 - 90607 Rückersdorf

????????????? ???????????

?????????????????
???????????

KEIN

??????? ???????? : 24021064 - 90607 Rückersdorf

?? ????????



??????? ???????: 24021064 - 90607 Rückersdorf

?? ????????



??????? ???????? : 24021064 - 90607 Rückersdorf

?? ????????



???????? ?????: 24021064 - 90607 Rückersdorf

?? ???????



??????? ?????????: 24021064 - 90607 Rückersdorf

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

???????? ?????????: 24021064 - 90607 Rückersdorf

?? ?????????



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

??????? ?????????: 24021064 - 90607 Rückersdorf

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 24021064 - 90607 Rückersdorf

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine großzügige Verkaufsfläche in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1773, die durch ihren einzigartigen Charme besticht. Mit insgesamt 9 Zimmern bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für den Einzelhandel oder andere gewerbliche Zwecke. Besonders hervorzuheben ist der imposante Tresorschrank, der noch aus der Zeit stammt, als das Gebäude von einer Sparkasse genutzt wurde. Dieses historische Detail verleiht der Immobilie einen besonderen Charakter und unterstreicht ihre außergewöhnliche Geschichte. Die großzügig geschnittenen Räume bieten viel Platz für verschiedene Nutzungen. Sie eignen sich hervorragend für die Ausstellung von Waren, die Einrichtung von Büroflächen oder Praxen sowie Lagerräumen. Große Fenster sorgen dafür, dass die Räume hell und freundlich wirken, was eine angenehme Arbeitsatmosphäre schafft. Die gepflegte Bauweise und die solide Bausubstanz garantieren zudem eine langfristige und stabile Nutzung. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist ihre zentrale Lage. Sie befindet sich in einer belebten Gegend mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie umliegende Geschäfte, was sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter von Vorteil ist. Die Immobilie ist leicht zu erreichen und bietet ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb. Insgesamt handelt es sich bei dieser Verkaufsfläche um ein attraktives Objekt mit einem historischen Flair, das durch den Tresorschrank und die solide Bauweise zusätzliche Pluspunkte sammelt. Dank der großzügigen Räume und der idealen Lage bietet diese Immobilie eine perfekte Grundlage für eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen. Potenzielle Käufer, die auf der Suche nach einer repräsentativen und einzigartigen Geschäftsfläche sind, finden hier eine lohnenswerte Investitionsmöglichkeit. Derzeit ist die Fläche bis zum 31.12.25 mit einer Miete von 33.214 €/p.a. vermietet. Weiterhin wäre eine frühere Beendigung dieses Mietverhältnisses denkbar.

??????? ???????: 24021064 - 90607 Rückersdorf

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Rückersdorf, einer malerischen Gemeinde im Nürnberger Land. Durch ihre zentrale Position ist die Immobilie hervorragend angebunden und bietet kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen der Region. Verkehrsanbindung: Rückersdorf liegt nur wenige Fahrminuten von Nürnberg entfernt, was über die Bundesstraße B14 eine schnelle Erreichbarkeit der Großstadt ermöglicht. Zudem ist die Autobahn A3 gut zu erreichen, was eine direkte Verbindung zu anderen Städten in der Region sicherstellt. Die S-Bahn-Linie S1, die in Rückersdorf hält, bietet eine bequeme öffentliche Verkehrsanbindung und verbindet die Gemeinde direkt mit Nürnberg und weiteren wichtigen Städten. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Pendler. Umgebung: Die Immobilie liegt in einer zentralen und belebten Gegend von Rückersdorf, die von einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben umgeben ist. In unmittelbarer Nähe finden sich Supermärkte, Cafés, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dadurch ist die Lage sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter und Bewohner äußerst praktisch und attraktiv. Infrastruktur: Die Gemeinde Rückersdorf bietet neben einer naturnahen Umgebung auch eine gut ausgebaute Infrastruktur. Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege, liegen in der Nähe und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Trotz des ruhigen, ländlichen Charmes ist Rückersdorf durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung an Nürnberg und Lauf an der Pegnitz bestens vernetzt und bietet so ideale Bedingungen für Wohnen und Arbeiten. Diese zentrale und verkehrsgünstige Lage macht die Immobilie zu einer besonders interessanten Option zur gewerblichen Nutzung.

??????? ?????????: 24021064 - 90607 Rückersdorf

????? ??????????????

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.

??????? ?????????: 24021064 - 90607 Rückersdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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