Rückersdorf

Wohnen mit Wellness, Arbeiten mit Stil – Ein Zuhause voller Möglichkeiten

Objektnummer: 25021036



KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 489 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1930 m²

Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

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

Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25021036
Wohnfläche	ca. 489 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.07.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	159 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
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

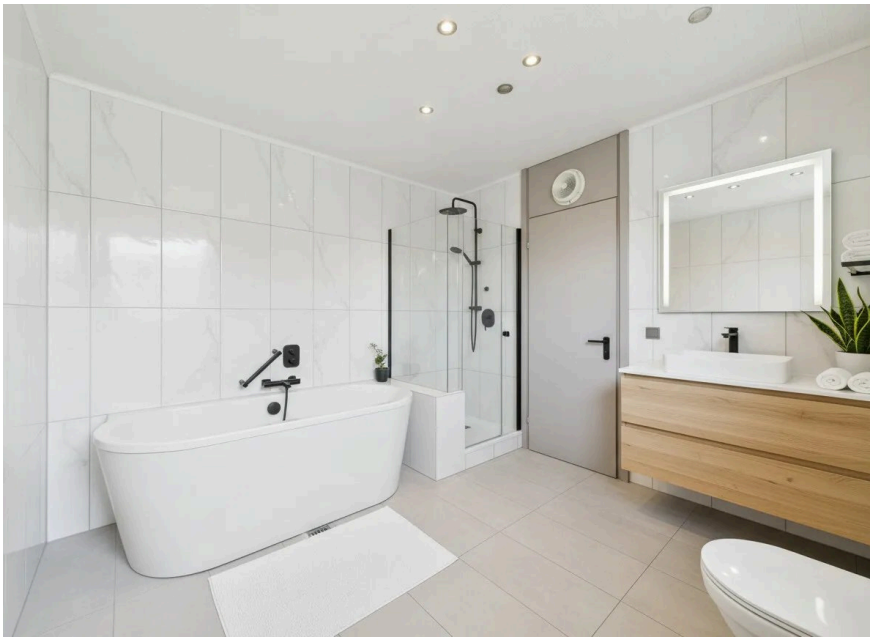
Die Immobilie





Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie

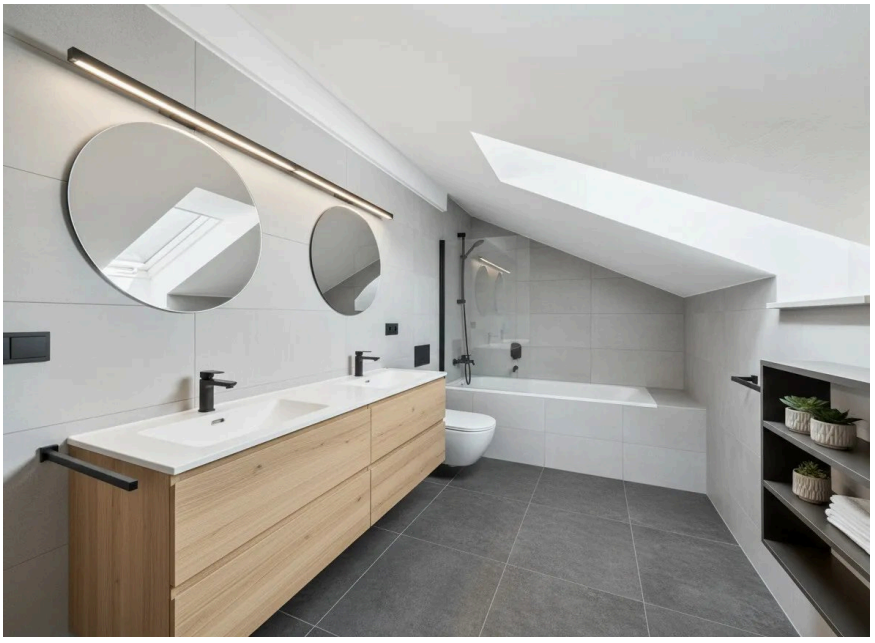




Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

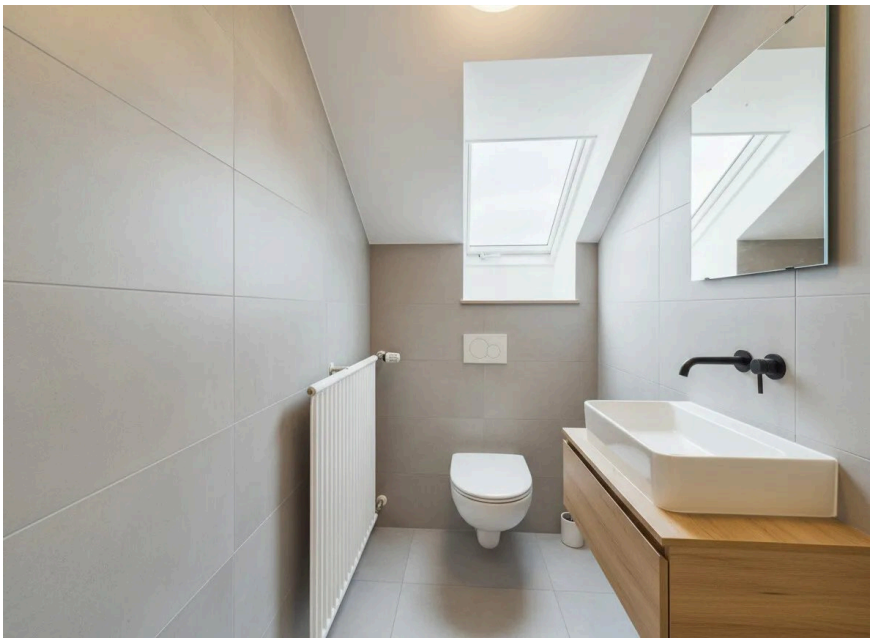
Die Immobilie





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

Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie

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 | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*



Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Ein erster Eindruck

Ein charaktervolles Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 375 m² und privatem Wellnessbereich sowie ein separat zugängliches Bürogebäude mit aktuell ca. 114 m² Nutzfläche, das derzeit als Büro genutzt wird, sich jedoch individuell umgestalten lässt, beispielsweise in eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang. So ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von ca. 489 m². Gemeinsam bilden beide Objekte ein außergewöhnliches 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 insgesamt 10 Zimmern, 5 Schlafzimmern und 3 Bädern auf einem ca. 1.930 m² großen Grundstück bietet es außergewöhnlich viel Raum für Familienleben, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte.

Bereits beim Betreten empfängt eine großzügig geschnittene Diele mit offenem Raumgefühl. Von hier aus erschließen sich die Küche sowie der Wohn- und Essbereich. Die durchdachte Grundrissgestaltung ermöglicht ein nahezu kreisförmiges Begehen des Hauses und sorgt für eine offene, fließende Wohnatmosphäre. Ein stilvoll integrierter Kamin im Wohnbereich schafft dabei eine besonders behagliche Atmosphäre, während ein zusätzlicher Außenkamin auf der Terrasse den Wohnkomfort ins Freie erweitert und zu gemütlichen Abenden im Garten einlädt.

Das Wohnzimmer ist durch eine Mezzanin-Ebene gestalterisch raffiniert gegliedert und gewinnt dadurch an räumlicher Tiefe. Ein Innen- und Außenkamin schafft ganzjährig eine behagliche Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen öffnen den Blick im Wohn- und Essbereich auf die sonnige Terrasse und den weitläufigen Garten.

Ein besonderes 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 weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die gepflasterte Zufahrt bietet neben der Garage mit zwei Stellplätzen, zusätzlich Platz für ein 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 separat zugängliche Bürogebäude umfasst ca. 114 m² Nutzfläche. Es ist derzeit

vollständig vermietet und bietet eine funktionale Raumaufteilung. Dank der Trockenbauwände und der vorhandenen Struktur lässt es sich leicht in eine eigenständige Wohnung mit separatem Eingang umwandeln. 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 klare Abgrenzung zum Wohnhaus ist problemlos möglich.

Die Kombination aus hochwertigem Wohnen, flexibler Nutzung 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 präsentieren wir Ihnen beide Objekte bei einer gemeinsamen Besichtigung.

Objektnummer: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus mit ca. 375 m² Wohnfläche
- Separat zugängliches Bürogebäude mit ca. 114 m² Nutzfläche
- Büro leicht zu separater Wohnung mit eigenem Eingang umwandelbar
- Gesamtfläche ca. 489 m² (bei Umnutzung des Büros zu Wohnzwecken)
- Insgesamt 10 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer, 3 Bäder
- Ca. 1.930 m² Grundstück
- Wohn-/Essbereich mit großen Fensterflächen und Terrassenzugang
- Innen- und Außenkamin
- Privater Wellnessbereich mit Pool (ca. 8 × 4 m) und Sauna
- Keller mit zusätzlicher Nutzfläche (Fitness/Hobby/Stauraum)
- Gepflegter Garten mit beheiztem, ausgebautem Gartenhäuschen
- Gepflasterte Zufahrt, Garage + Stellplätze für 2 Fahrzeuge
- Bürogebäude aktuell voll vermietet
- Untergeschoss im Bürogebäude mit Lager-/Archivflächen
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- Sanitäre Anlagen + Pantryküche im Bürogebäude vorhanden
- Klare Abgrenzung zwischen Wohnhaus und Bürobereich möglich

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

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.

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com