Rückersdorf

Living with wellness, working with style - architect's villa in a Sleeping Beauty slumber

Property ID: 25021036



PURCHASE PRICE: 1.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 489 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1930 m²

Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

At a glance

Property ID	25021036
Living Space	ca. 489 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1976
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	1.300.000 EUR
House	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	18.07.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	159 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property





Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property





Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property





Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property





Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property





Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property





Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property





Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property





Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property





Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

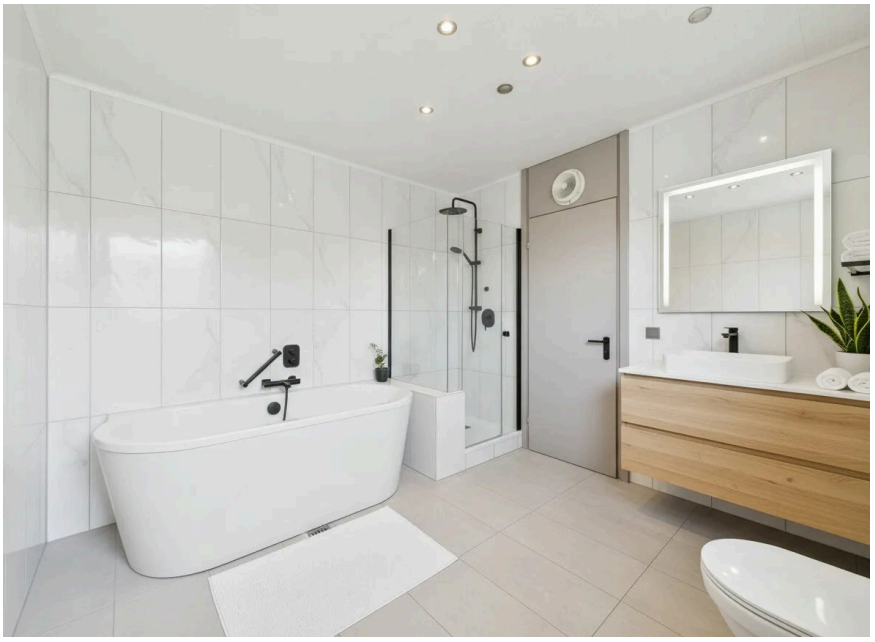
The property





Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property





Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property

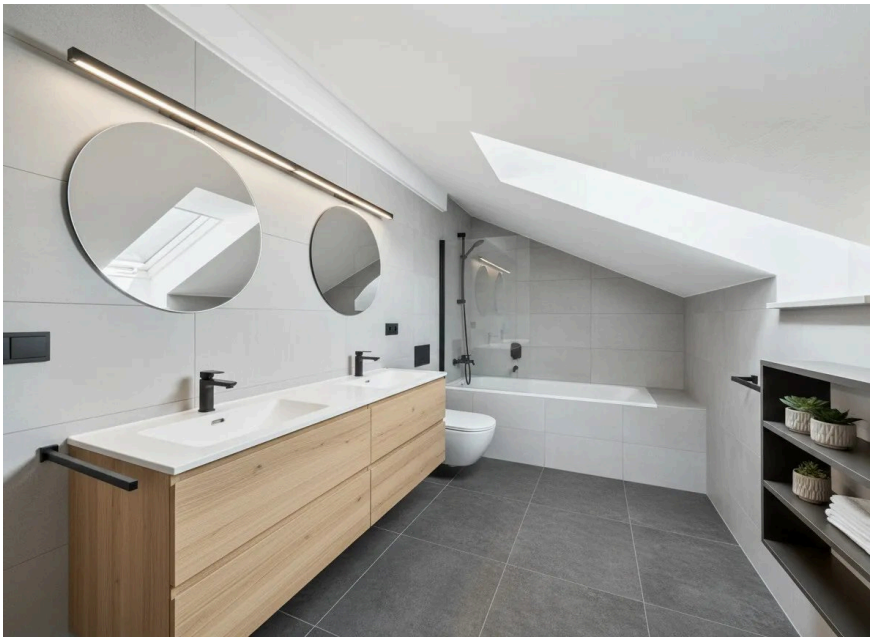




Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

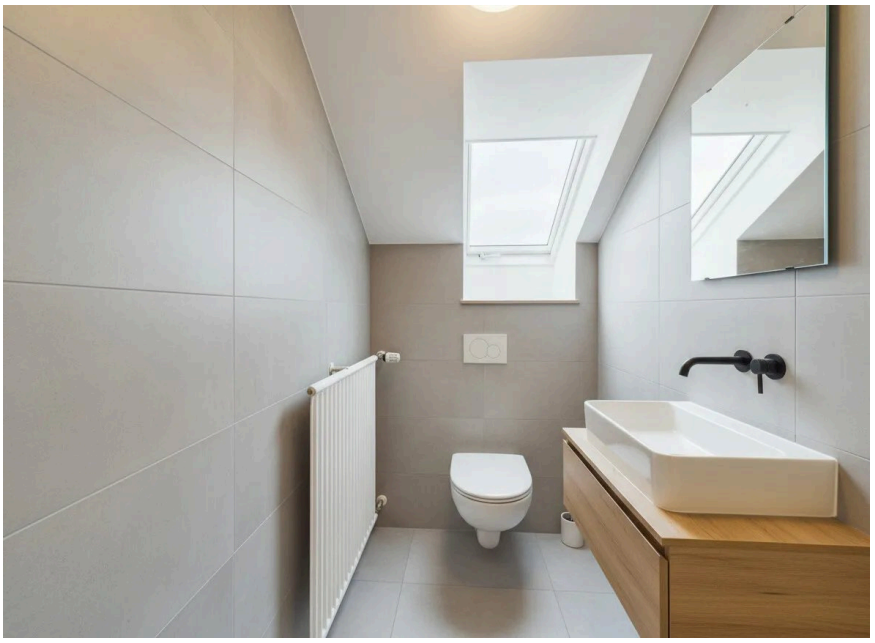
The property





Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property





Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property





Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property





Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property

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*



Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

The property



Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

A first impression

This exceptional property comprises two separate buildings on a spacious plot: a characterful detached house with a wellness area, and a separately accessible office building with diverse usage possibilities. Together, they form an ideal ensemble for living, working, or renting – both privately and commercially. The detached house is an architectural gem, distinguished by its stylish design, well-thought-out structure, and solid construction. With five rooms, three bedrooms, and three bathrooms on a plot of approximately 1,930 m², it offers ample space for family life, multi-generational living, or individual living concepts. Upon entering, a generously proportioned foyer with an open feel welcomes you. From here, you can access the kitchen as well as the living and dining area. The thoughtfully designed floor plan allows for an almost circular flow through the house, creating an open and flowing living atmosphere. The living room is cleverly divided by a mezzanine level, which adds spatial depth. An indoor and outdoor fireplace create a cozy atmosphere year-round. Generous windows in the living and dining area offer views of the sunny terrace and expansive garden. A highlight is the private wellness area with a swimming pool and sauna. The approximately 8 × 4 m pool invites relaxation throughout the year. The basement provides additional space for fitness, hobbies, or storage. The well-maintained grounds offer versatile use – as a garden, play area, or retreat. A lovingly converted, heated garden shed provides further possibilities. The paved driveway offers parking for two vehicles in addition to the garage. The house is in good condition. While most of the windows and bathrooms date back to the original construction, they provide a solid foundation for stylish modernizations. The second property is a single-story office building with approximately 166 m² of usable space. It is in good condition and offers a functional layout – ideal for an office, practice, or creative work environment. Conversion to residential use is also possible. The building is currently fully let and generates stable income; however, the leases are flexible and can be terminated if needed, allowing for short-term owner-occupancy. Storage and archive space is available in the basement. A solar array on the roof provides hot water and contributes to energy efficiency. Sanitary facilities and a kitchenette are included. The surrounding grounds offer potential for additional parking or terraces. A boundary between the residential and commercial properties can be easily established. Both properties can also be purchased separately if desired. The combination of high-quality living, functional workspace, and long-term investment potential makes this ensemble a rare opportunity – ideal for buyers who want to combine living and working, as well as for forward-thinking investors. We would be pleased to present both properties to you during a joint viewing.

Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

All about the location

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.

Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Other information

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 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.

Property ID: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com