Rückersdorf

Vivir con bienestar, trabajar con estilo: la villa de un arquitecto en un sueño de La Bella Durmiente

Número de propiedad: 25021036



PRECIO DE COMPRA: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 489 m^2 • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1930 m^2

Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25021036
Superficie habitable	ca. 489 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	1.300.000 EUR
Casa	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	18.07.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	159 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad

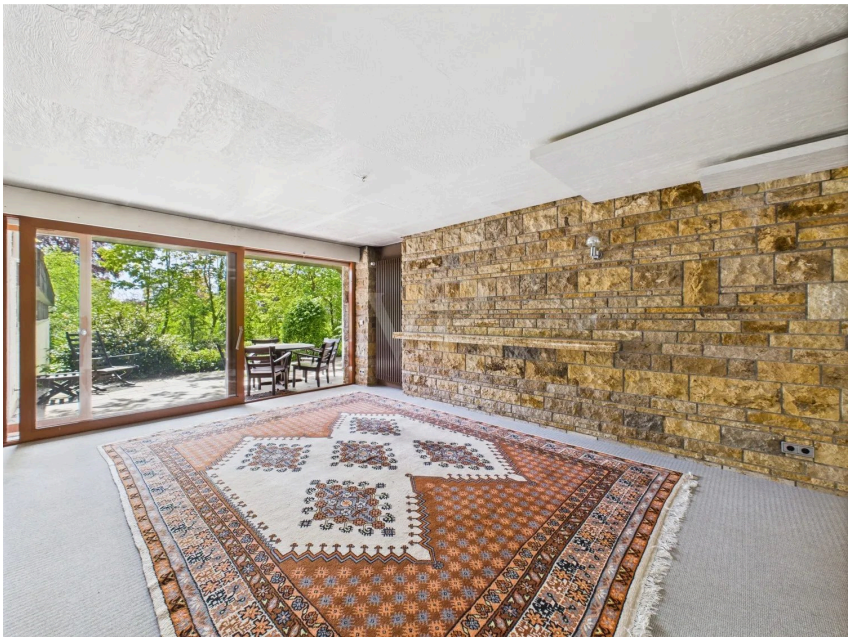




Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

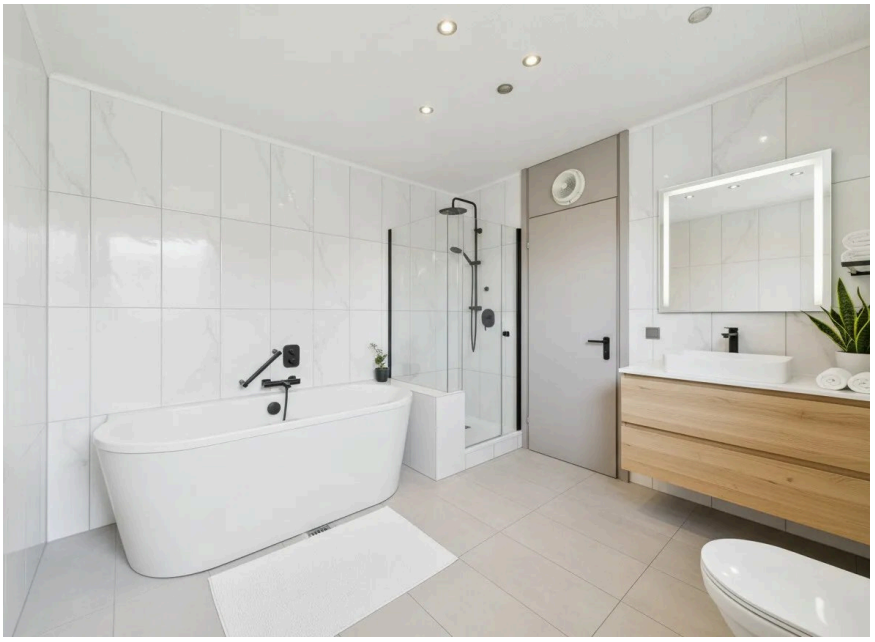
La propiedad





Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad

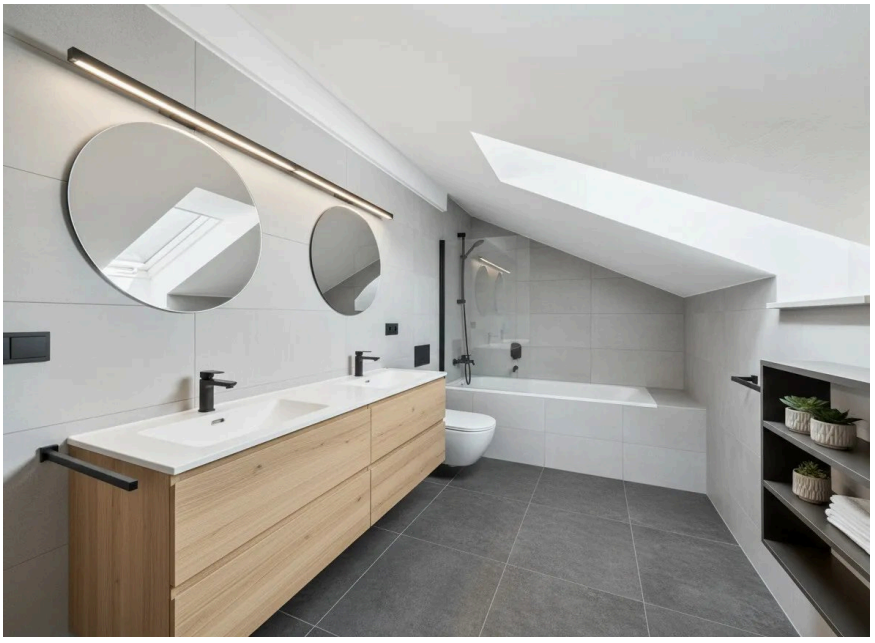




Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

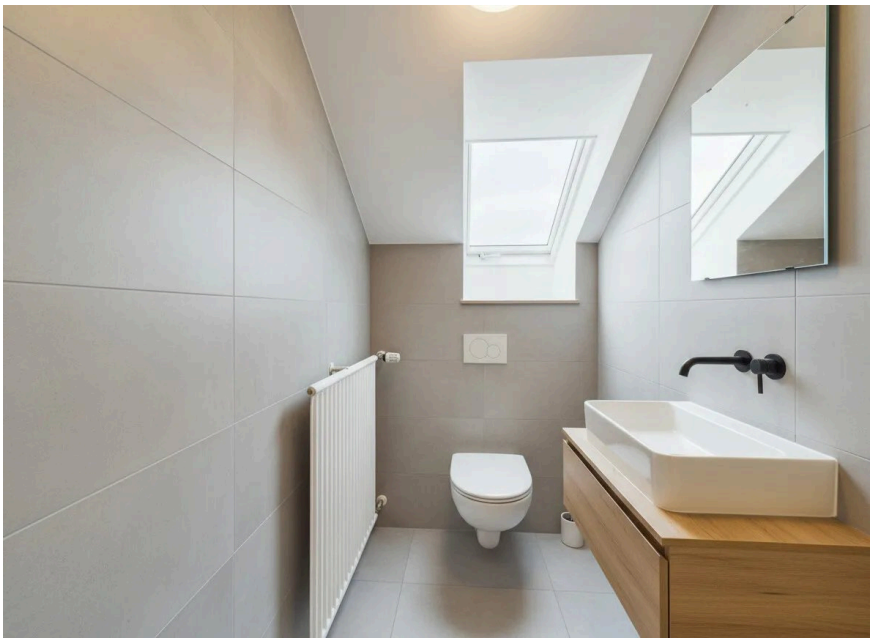
La propiedad





Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad

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*



Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Una primera impresión

Esta excepcional propiedad consta de dos edificios independientes en una amplia parcela: una casa unifamiliar con carácter y zona de bienestar, y un edificio de oficinas con acceso independiente y diversas posibilidades de uso. Juntos, forman un conjunto ideal para vivir, trabajar o alquilar, tanto para uso privado como comercial. La casa unifamiliar es una joya arquitectónica, que se distingue por su elegante diseño, su estructura bien pensada y su sólida construcción. Con cinco habitaciones, tres dormitorios y tres baños en una parcela de aproximadamente 1.930 m², ofrece amplio espacio para la vida familiar, la convivencia multigeneracional o la convivencia individual. Al entrar, un amplio recibidor de ambiente abierto le da la bienvenida. Desde aquí, se accede a la cocina, así como al salón-comedor. La distribución, cuidadosamente diseñada, permite una distribución casi circular a través de la casa, creando un ambiente abierto y fluido. El salón está ingeniosamente dividido por una entreplanta, que aporta profundidad al espacio. Una chimenea interior y otra exterior crean un ambiente acogedor durante todo el año. Los amplios ventanales del salón-comedor ofrecen vistas a la soleada terraza y al amplio jardín. Un punto destacado es la zona de bienestar privada con piscina y sauna. La piscina de aproximadamente 8 × 4 m invita a relajarse durante todo el año. El sótano ofrece espacio adicional para fitness, ocio o almacenamiento. El terreno, bien cuidado, ofrece múltiples usos: como jardín, zona de juegos o lugar de descanso. Una caseta de jardín climatizada, reformada con mucho cariño, ofrece más posibilidades. El camino de entrada pavimentado ofrece aparcamiento para dos vehículos, además del garaje. La casa se encuentra en buen estado. Si bien la mayoría de las ventanas y los baños datan de la construcción original, proporcionan una base sólida para una modernización con estilo. La segunda propiedad es un edificio de oficinas de una sola planta con aproximadamente 166 m² de espacio útil. Se encuentra en buen estado y ofrece una distribución funcional, ideal para oficina, estudio o entorno de trabajo creativo. También es posible su conversión a vivienda. El edificio está actualmente alquilado en su totalidad y genera ingresos estables; sin embargo, los contratos de arrendamiento son flexibles y pueden rescindirse si es necesario, lo que permite la ocupación a corto plazo por parte del propietario. El sótano dispone de espacio de almacenamiento y archivo. Un sistema solar en el tejado proporciona agua caliente y contribuye a la eficiencia energética. Incluye instalaciones sanitarias y una pequeña cocina. El terreno circundante ofrece potencial para aparcamiento adicional o terrazas. Se puede establecer fácilmente un límite entre las propiedades residenciales y comerciales. Ambas propiedades también se pueden comprar por separado si se desea. La combinación de alta calidad de vida, espacio de trabajo funcional y potencial de inversión a largo plazo convierte a este complejo en una oportunidad única, ideal para compradores que desean combinar vida y trabajo, así como para inversores con visión de futuro. Estaremos encantados de presentarle ambas propiedades durante una visita conjunta.

Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com