Rückersdorf

Vivre en harmonie avec le bien-être, travailler avec style – la villa d'un architecte plongée dans un sommeil de Belle au Bois Dormant

CODE DU BIEN: 25021036



PRIX D'ACHAT: 1.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 489 m^2 • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1930 m^2

CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021036
Surface habitable	ca. 489 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.300.000 EUR
Type de bien	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.07.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	159 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

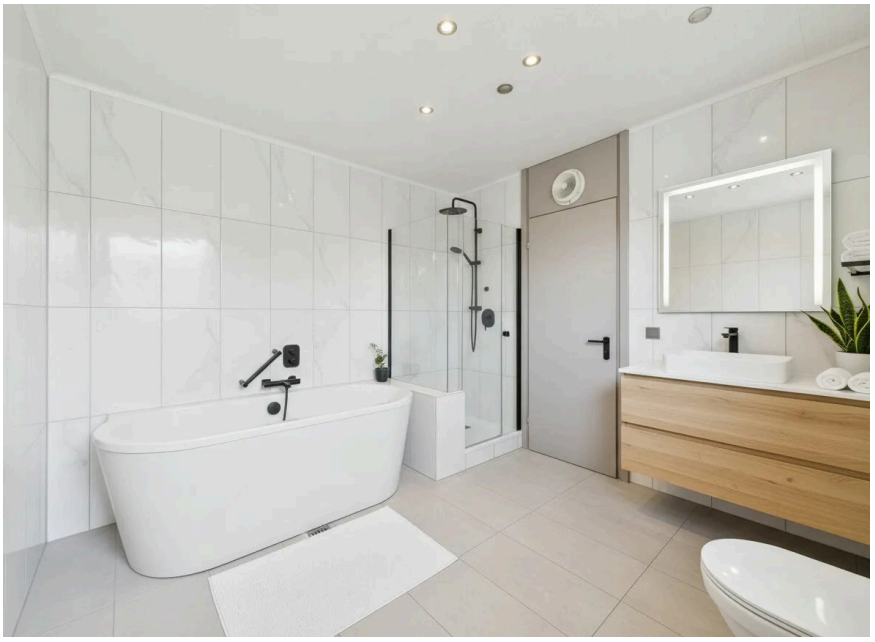
La propriété





CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété

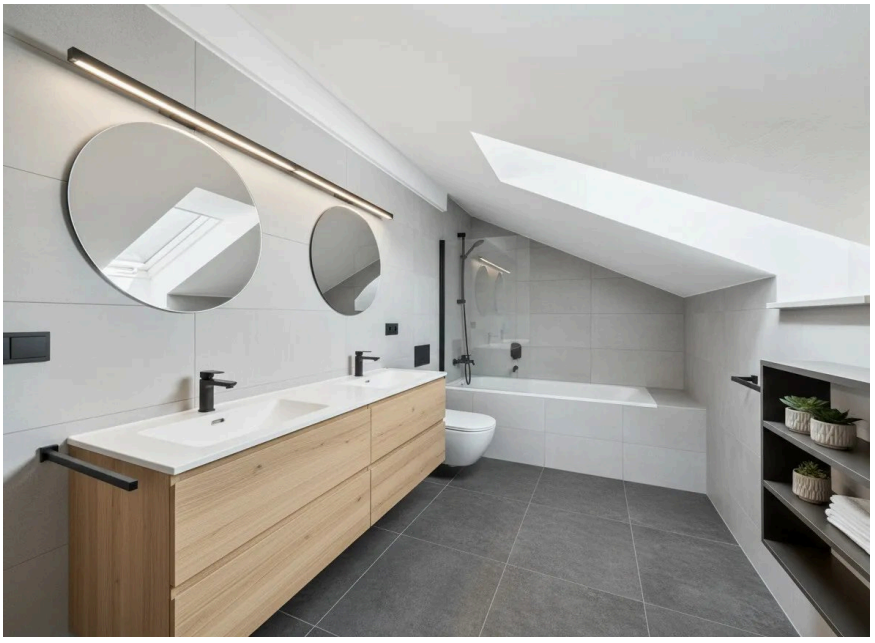




CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

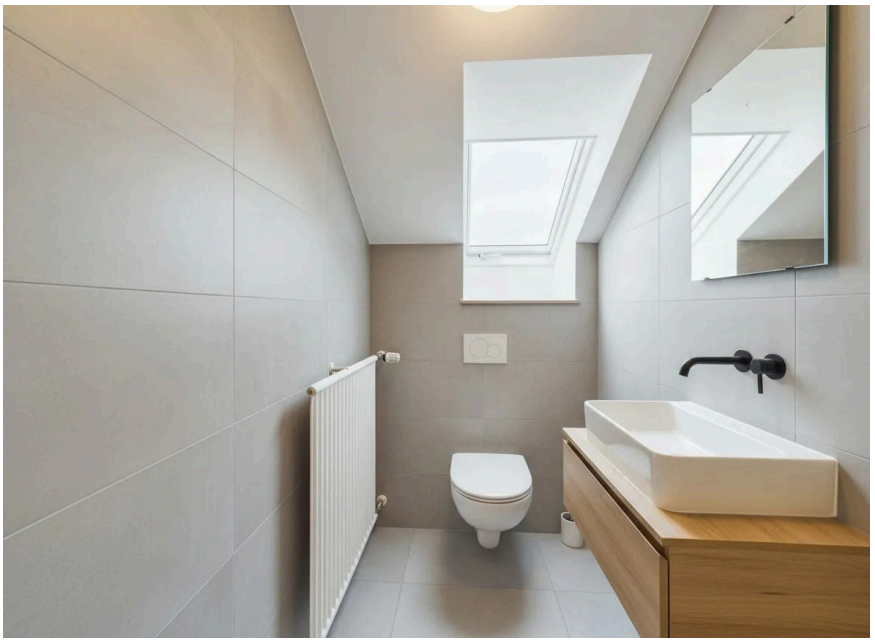
La propriété





CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/nuernberg

CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété

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*



CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Une première impression

Cette propriété exceptionnelle se compose de deux bâtiments distincts sur un vaste terrain : une maison individuelle de caractère avec un espace bien-être et un immeuble de bureaux indépendant aux multiples possibilités d'aménagement. Ensemble, ils forment un lieu idéal pour y vivre, y travailler ou le louer, que ce soit à titre privé ou commercial. La maison individuelle est un joyau architectural, remarquable par son design élégant, sa structure bien pensée et sa construction robuste. Avec cinq pièces, dont trois chambres et trois salles de bains, sur un terrain d'environ 1 930 m², elle offre un espace généreux pour la vie de famille, un foyer multigénérationnel ou un mode de vie individuel. Dès l'entrée, un hall spacieux et lumineux vous accueille. De là, vous accédez à la cuisine ainsi qu'au séjour et à la salle à manger. L'agencement bien pensé permet une circulation fluide et circulaire dans la maison, créant une atmosphère de vie ouverte et harmonieuse. Le séjour est astucieusement divisé par une mezzanine, qui apporte de la profondeur à l'espace. Une cheminée intérieure et extérieure crée une ambiance chaleureuse en toute saison. De larges fenêtres dans le séjour et la salle à manger offrent une vue sur la terrasse ensoleillée et le vaste jardin. L'un des atouts majeurs est l'espace bien-être privé avec piscine et sauna. La piscine d'environ 8 × 4 m invite à la détente tout au long de l'année. Le sous-sol offre un espace supplémentaire pour le sport, les loisirs ou le rangement. Le terrain bien entretenu offre de multiples possibilités d'aménagement : jardin, aire de jeux ou havre de paix. Un abri de jardin chauffé, aménagé avec soin, offre des possibilités supplémentaires. L'allée pavée permet de garer deux véhicules en plus du garage. La maison est en bon état. Bien que la plupart des fenêtres et des salles de bains datent de la construction d'origine, elles constituent une base solide pour des modernisations élégantes. Le second bien est un immeuble de bureaux de plain-pied d'environ 166 m² de surface utile. Il est en bon état et offre un agencement fonctionnel, idéal pour un bureau, un cabinet ou un espace de travail créatif. Une conversion en habitation est également possible. L'immeuble est actuellement entièrement loué et génère des revenus stables ; cependant, les baux sont flexibles et peuvent être résiliés si nécessaire, permettant une occupation temporaire par le propriétaire. Un espace de stockage et d'archivage est disponible au sous-sol. Un système de panneaux solaires sur le toit fournit l'eau chaude et contribue à l'efficacité énergétique. Des sanitaires et une kitchenette sont inclus. Le terrain offre la possibilité d'aménager des places de parking supplémentaires ou des terrasses. Une séparation nette entre les espaces résidentiel et commercial est possible. Les deux propriétés peuvent également être acquises séparément. L'alliance d'un cadre de vie de grande qualité, d'un espace de travail fonctionnel et d'un fort potentiel d'investissement à long terme fait de cet ensemble une opportunité rare, idéale pour les acquéreurs souhaitant allier vie professionnelle et vie personnelle, ainsi que pour les investisseurs visionnaires. Nous serions ravis de vous présenter les deux propriétés lors d'une visite conjointe.

CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com