Rückersdorf

Ζώντας με ευεξία, εργαζόμενοι με στυλ - βίλα αρχιτέκτονα σε έναν ύπνο της Ωραίας Κοιμωμένης

Αριθμός ακινήτου: 25021036



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 1.300.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 489 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1930 m²

Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25021036
Επιφάνεια	ca. 489 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	10
Κατάσταση του ακινήτου	5
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1976
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	1.300.000 EUR
σπίτι	Βίλα
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	18.07.2034
Πηγή ενέργειας	Λάδι

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	159 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1976

Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

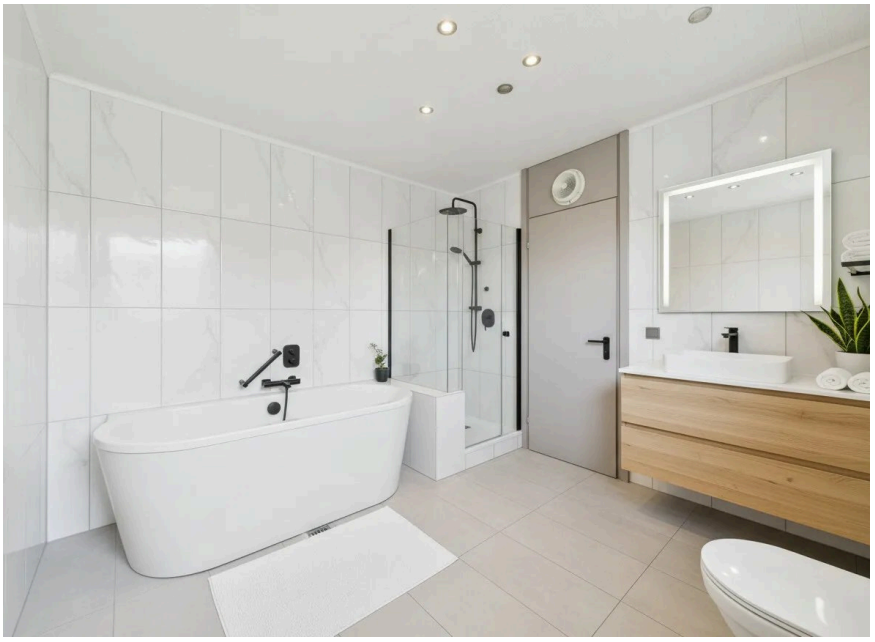
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο

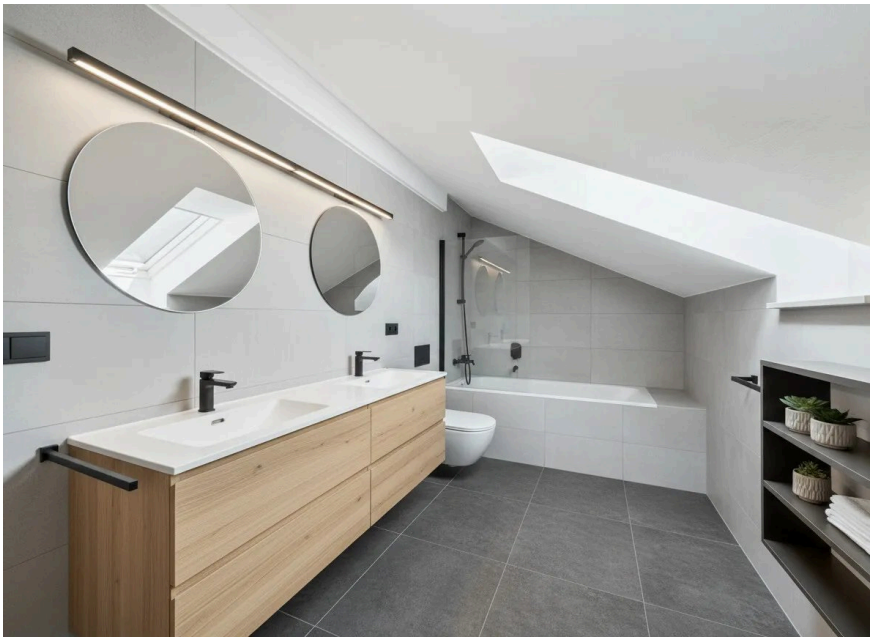




Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

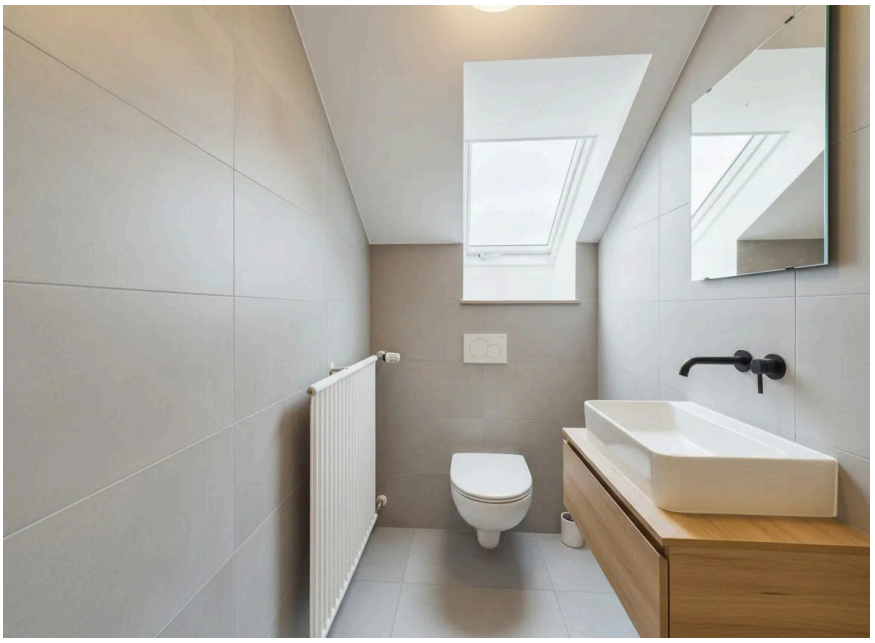
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο

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*



Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το εξαιρετικό ακίνητο αποτελείται από δύο ξεχωριστά κτίρια σε ένα ευρύχωρο οικόπεδο: μια χαρακτηριστική μονοκατοικία με χώρο ευεξίας και ένα ξεχωριστά προσβάσιμο κτίριο γραφείων με ποικίλες δυνατότητες χρήσης. Μαζί, αποτελούν ένα ιδανικό σύνολο για διαβίωση, εργασία ή ενοικίαση - τόσο για ιδιωτικούς όσο και για εμπορικούς σκοπούς. Η μονοκατοικία είναι ένα αρχιτεκτονικό στολίδι, που διακρίνεται για τον κομψό σχεδιασμό της, την καλά μελετημένη δομή και την στιβαρή κατασκευή της. Με πέντε δωμάτια, τρία υπνοδωμάτια και τρία μπάνια σε οικόπεδο περίπου 1.930 τ.μ., προσφέρει άφθονο χώρο για οικογενειακή ζωή, διαβίωση πολλαπλών γενεών ή ατομικές ιδέες διαβίωσης. Μπαίνοντας, σας καλωσορίζει ένα γενναιόδωρο φουαγιέ με ανοιχτή αίσθηση. Από εδώ, μπορείτε να έχετε πρόσβαση στην κουζίνα καθώς και στο σαλόνι και την τραπεζαρία. Η προσεκτικά σχεδιασμένη κάτοψη επιτρέπει μια σχεδόν κυκλική ροή μέσα στο σπίτι, δημιουργώντας μια ανοιχτή και ρέουσα ατμόσφαιρα διαβίωσης. Το σαλόνι χωρίζεται έξυπνα από ένα ημιώροφο, το οποίο προσθέτει χωρικό βάθος. Ένα εσωτερικό και εξωτερικό τζάκι δημιουργούν μια ζεστή ατμόσφαιρα όλο το χρόνο. Τα μεγάλα παράθυρα στο σαλόνι και την τραπεζαρία προσφέρουν θέα στην ηλιόλουστη βεράντα και τον εκτεταμένο κήπο. Ένα αξιοσημείωτο σημείο είναι ο ιδιωτικός χώρος ευεξίας με πισίνα και σάουνα. Η πισίνα, διαστάσεων περίπου 8 x 4 μ., προσφέρει χαλάρωση όλο το χρόνο. Το υπόγειο παρέχει επιπλέον χώρο για γυμναστική, χόμπι ή αποθήκευση. Οι καλοδιατηρημένοι χώροι προσφέρουν ευέλικτη χρήση - ως κήπος, χώρος παιχνιδιού ή καταφύγιο. Ένα όμορφα διαμορφωμένο, θερμαινόμενο υπόστεγο κήπου παρέχει περαιτέρω δυνατότητες. Ο πλακόστρωτος δρόμος προσφέρει χώρο στάθμευσης για δύο οχήματα εκτός από το γκαράζ. Το σπίτι είναι σε καλή κατάσταση. Ενώ τα περισσότερα παράθυρα και τα μπάνια χρονολογούνται από την αρχική κατασκευή, παρέχουν μια σταθερή βάση για κομψούς εκσυγχρονισμούς. Το δεύτερο ακίνητο είναι ένα μονώροφο κτίριο γραφείων με περίπου 166 τ.μ. αξιοποιήσιμου χώρου. Είναι σε καλή κατάσταση και προσφέρει λειτουργική διαρρύθμιση - ιδανικό για γραφείο, ιατρείο ή δημιουργικό εργασιακό περιβάλλον. Είναι επίσης δυνατή η μετατροπή του σε οικιστική χρήση. Το κτίριο είναι προς το παρόν πλήρως μισθωμένο και παράγει σταθερό εισόδημα. Ωστόσο, οι μισθώσεις είναι ευέλικτες και μπορούν να λυθούν εάν χρειαστεί, επιτρέποντας τη βραχυπρόθεσμη ιδιοκατοίκηση. Στο υπόγειο διατίθεται χώρος αποθήκευσης και αρχειοθέτησης. Μια ηλιακή συστοιχία στην οροφή παρέχει ζεστό νερό και συμβάλλει στην ενεργειακή απόδοση. Περιλαμβάνονται εγκαταστάσεις υγιεινής και μια μικρή κουζίνα. Οι γύρω χώροι προσφέρουν δυνατότητα για επιπλέον χώρο στάθμευσης ή βεράντες. Ένα όριο μεταξύ των οικιστικών και των εμπορικών ακινήτων μπορεί εύκολα να καθοριστεί. Και τα δύο ακίνητα μπορούν επίσης να αγοραστούν ξεχωριστά, εάν το επιθυμείτε. Ο συνδυασμός υψηλής ποιότητας διαβίωσης, λειτουργικού χώρου εργασίας και μακροπρόθεσμων επενδυτικών δυνατοτήτων καθιστά αυτό το σύνολο μια σπάνια ευκαιρία - ιδανική για αγοραστές που θέλουν να συνδυάσουν τη διαβίωση και την

εργασία, καθώς και για επενδυτές με προοδευτική σκέψη. Θα χαρούμε να σας παρουσιάσουμε και τα δύο ακίνητα κατά τη διάρκεια μιας κοινής επίσκεψης.

Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Tizian Grimm

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com