Rückersdorf

Jól élni, stílusosan dolgozni - építész villája Csipkerózsika álmában

VP azonosító: 25021036



VÉTELÁR: 1.300.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 489 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1930 m²

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Áttekintés

VP azonosító	25021036
Hasznos lakótér	ca. 489 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálószobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1976
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	1.300.000 EUR
Ház	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.07.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	159 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1976

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

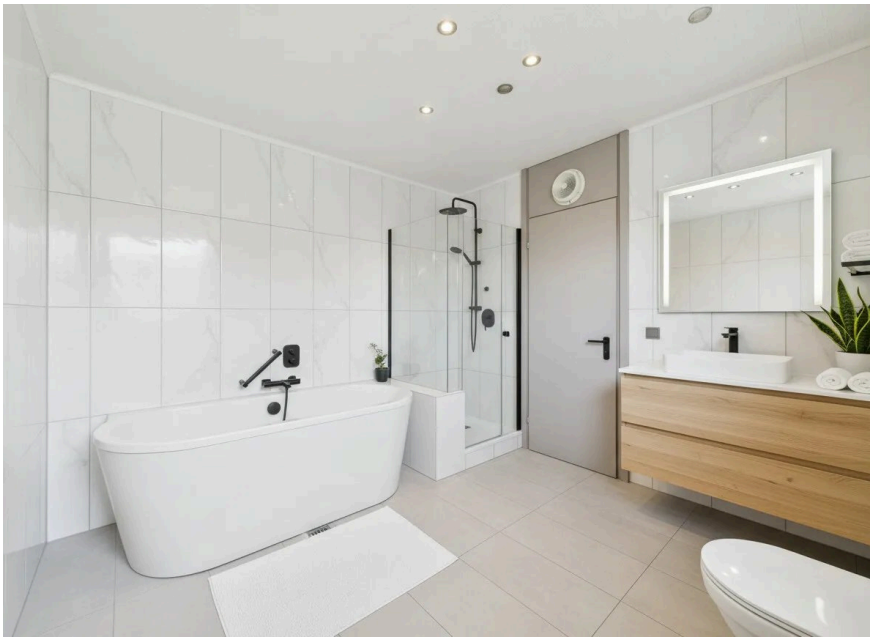
Az ingatlan





VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan

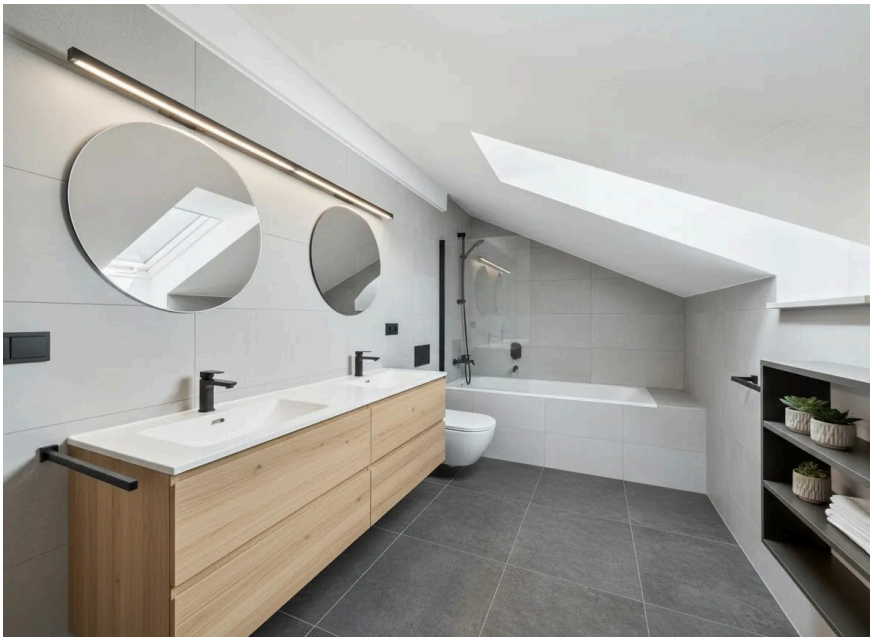




VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

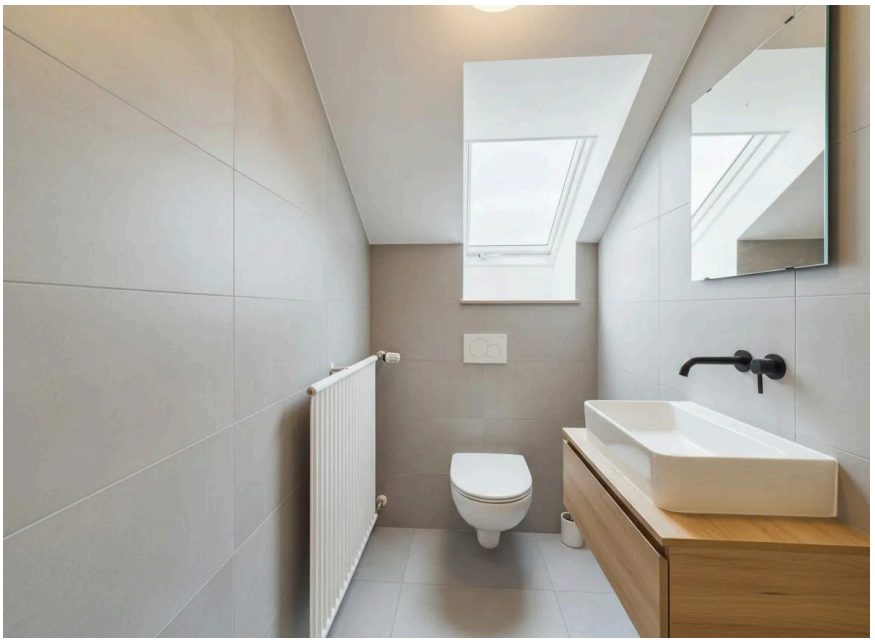
Az ingatlan





VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan

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*



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Az elso benyomás

Ez a kivételes ingatlan két különálló épületbol áll egy tágas telken: egy karakteres családi házból wellness-részleggel, és egy különállóan megközelítheto irodaházból, változatos felhasználási lehetoségekkel. Együttesen ideális együttest alkotnak lakhatásra, munkavégzésre vagy bérlésre – mind magán-, mind kereskedelmi célra. A családi ház egy építészeti gyöngyszem, amelyet stílusos kialakítása, átgondolt szerkezete és masszív szerkezete különböztet meg. Öt szobával, három hálószobával és három fürdoszobával a körülbelül 1930 m²-es telken boséges teret kínál családi élethez, többgenerációs élethez vagy egyéni lakhatási koncepciókhoz. Belépéskor egy nagyvonalú, nyitott hangulatú eloszoba fogadja Önt. Innen közelítheto meg a konyha, valamint a nappali és étkezo. Az átgondoltan megtervezett alaprajz szinte körkörös áramlást tesz lehetové a házban, nyitott és áramló életkörülményt teremtve. A nappalit egy galériaszint osztja fel, ami térbeli mélységet ad. A beltéri és kültéri kandalló egész évben hangulatos hangulatot teremt. A nappali és étkezo nagyméretu ablakai a napsütötte teraszra és a tágas kertre néznek. Kiemelkedo látvány a privát wellness-részleg úszómedencével és szaunával. A körülbelül 8 × 4 méteres medence egész évben pihenésre csábít. Az alagsor további helyet biztosít fitneszhez, hobbikhoz vagy tároláshoz. A jól karbantartott terület sokoldalúan felhasználható – kertként, játszótérként vagy pihenohelyként. Egy gondosan átalakított, futött kerti fészer további lehetoségeket kínál. A térkövezett kocsifelhajtó a garázs mellett két jármu számára biztosít parkolási lehetoséget. A ház jó állapotban van. Bár a legtöbb ablak és fürdoszoba az eredeti épületbol származik, szilárd alapot biztosítanak a stílusos modernizációkhoz. A második ingatlan egy egyszintes irodaépület, körülbelül 166 m² hasznos alapterülettel. Jó állapotban van és funkcionális elrendezést kínál – ideális irodának, rendelonek vagy kreatív munkakörnyezetnek. Lakóingatlanná alakítása is lehetséges. Az épület jelenleg teljes egészében bérbe van adva és stabil jövedelmet generál; a bérleti szerzodések azonban rugalmasak és szükség esetén felmondhatók, lehetové téve a rövid távú saját tulajdonú lakást. A pincében tároló- és irattári helyiségek állnak rendelkezésre. A teton található napelemes rendszer biztosítja a meleg vizet és hozzájárul az energiahatékonysághoz. Szaniter helyiségek és konyhasarok is rendelkezésre állnak. A környezo terület további parkolási lehetoséget vagy teraszok építését kínálja. A lakó- és kereskedelmi ingatlanok között könnyen meghúzható a határ. Igény esetén mindkét ingatlan külön is megvásárolható. A magas színvonalú lakhatás, a funkcionális munkaterület és a hosszú távú befektetési potenciál kombinációja ritka lehetoséget kínál erre az együttesre – ideális azoknak a vásárlóknak, akik szeretnék ötvözni az életet és a munkát, valamint az elore gondolkodó befektetoknek. Örömmel mutatjuk be Önnek mindkét ingatlant egy közös megtekintés során.

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25021036 - 90607 Rückersdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com