Rückersdorf

# Vivere con benessere, lavorare con stile: la villa di un architetto nel sonno della Bella Addormentata

*Codice oggetto: 25021036*




PREZZO D'ACQUISTO: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 489 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1930 m²

Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25021036 |
| Superficie netta | ca. 489 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 10 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1976 |
| Garage/Posto auto | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.300.000 EUR |
| Casa | Villa |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Olio |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.07.2034 |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 159 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | E |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1976 |

Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

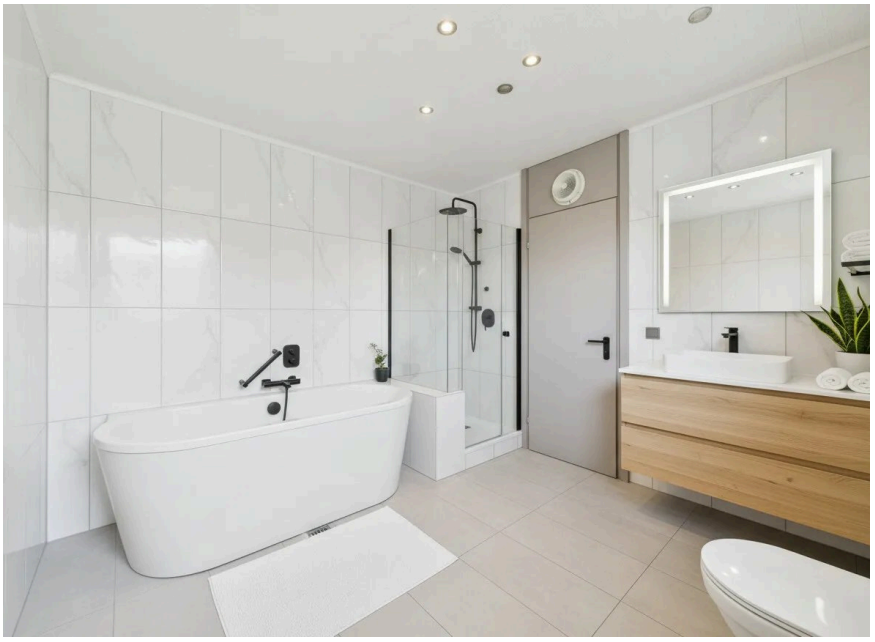
# La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà

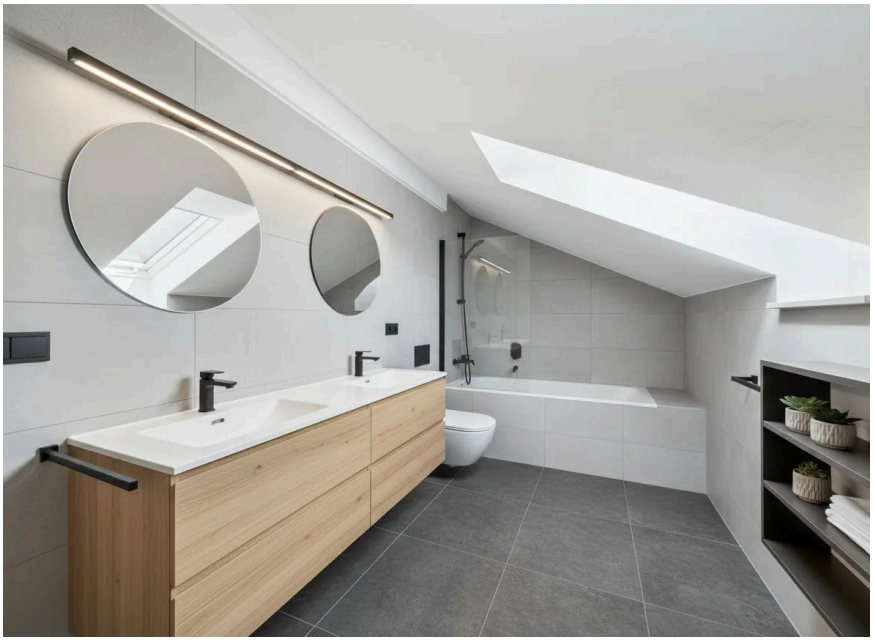




Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

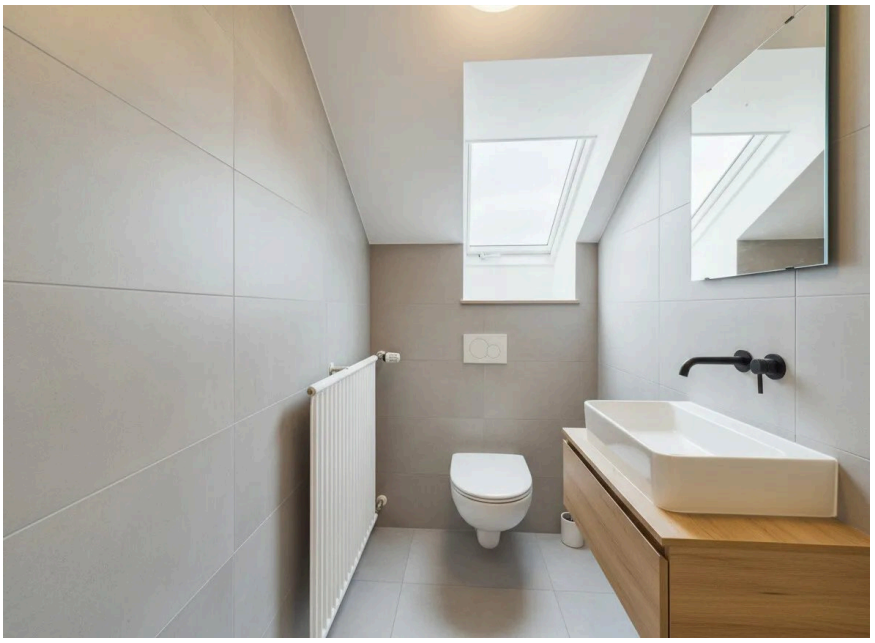
# La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà





Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN




www.von-poll.com/nuernberg

Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà

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*



Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# La proprietà



Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# Una prima impressione

Questa eccezionale proprietà comprende due edifici separati su un ampio terreno: una caratteristica casa indipendente con area benessere e un edificio per uffici accessibile separatamente con diverse possibilità di utilizzo. Insieme, formano un insieme ideale per vivere, lavorare o affittare, sia privatamente che commercialmente. La casa indipendente è un gioiello architettonico, che si distingue per il suo design elegante, la struttura ben studiata e la solida costruzione. Con cinque locali, tre camere da letto e tre bagni su un terreno di circa 1.930 m², offre ampio spazio per la vita familiare, la vita multigenerazionale o per progetti abitativi individuali. Entrando, si viene accolti da un ampio ingresso con un'atmosfera aperta. Da qui si accede alla cucina e alla zona giorno e pranzo. La planimetria attentamente progettata consente un flusso quasi circolare attraverso la casa, creando un'atmosfera abitativa aperta e fluida. Il soggiorno è sapientemente suddiviso da un soppalco, che aggiunge profondità agli spazi. Un camino interno ed esterno crea un'atmosfera accogliente tutto l'anno. Le ampie finestre nella zona giorno e pranzo offrono una vista sulla terrazza soleggiata e sull'ampio giardino. Un punto forte è l'area benessere privata con piscina e sauna. La piscina di circa 8 × 4 m invita al relax durante tutto l'anno. Il seminterrato offre ulteriore spazio per il fitness, gli hobby o il ripostiglio. Il giardino ben curato offre un utilizzo versatile: come giardino, area giochi o rifugio. Un capanno da giardino ristrutturato con cura e riscaldato offre ulteriori possibilità. Il vialetto d'accesso pavimentato offre parcheggio per due veicoli oltre al garage. La casa è in buone condizioni. Sebbene la maggior parte delle finestre e dei bagni risalga alla costruzione originale, forniscono una solida base per eleganti ammodernamenti. Il secondo immobile è un edificio per uffici a un piano con circa 166 m² di superficie utile. È in buone condizioni e offre una disposizione funzionale, ideale per un ufficio, uno studio o un ambiente di lavoro creativo. È anche possibile la conversione ad uso residenziale. L'edificio è attualmente completamente affittato e genera un reddito stabile; tuttavia, i contratti di locazione sono flessibili e possono essere disdetti in caso di necessità, consentendo l'occupazione a breve termine da parte del proprietario. Il seminterrato dispone di spazio per deposito e archivio. Un impianto solare sul tetto fornisce acqua calda e contribuisce all'efficienza energetica. Servizi igienici e angolo cottura sono inclusi. Il terreno circostante offre la possibilità di realizzare ulteriori parcheggi o terrazze. È possibile stabilire facilmente un confine tra la proprietà residenziale e quella commerciale. Entrambe le proprietà possono anche essere acquistate separatamente, se lo si desidera. La combinazione di alta qualità abitativa, spazi di lavoro funzionali e potenziale di investimento a lungo termine rende questo complesso un'opportunità rara, ideale per acquirenti che desiderano combinare vita e lavoro, nonché per investitori lungimiranti. Saremo lieti di presentarvi entrambe le proprietà durante una visita congiunta.

Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25021036 - 90607 Rückersdorf

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com