

Rückersdorf

# Einfamilienhaus in ruhiger bevorzugter Lage von Rückersdorf

Property ID: 24269007

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 430 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## At a glance

Property ID	24269007	Purchase Price	450.000 EUR
Living Space	ca. 129 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2011
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Prefabricated components
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Year of construction	1979	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage		

Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	162.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.03.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil		

Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## The property



Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## The property



Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## The property



Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## The property





Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## The property



Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## The property



Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## The property



Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## The property



Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## The property



Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## The property



Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## The property



VON POLL  
FINANCE

Für dieses Objekt  
erhalten Sie  
staatliche  
Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.\*  
Unser Experte berät Sie gerne.

\*bei energetischer Sanierung



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.: 09187 - 92 83 01 0

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

[www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## The property

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

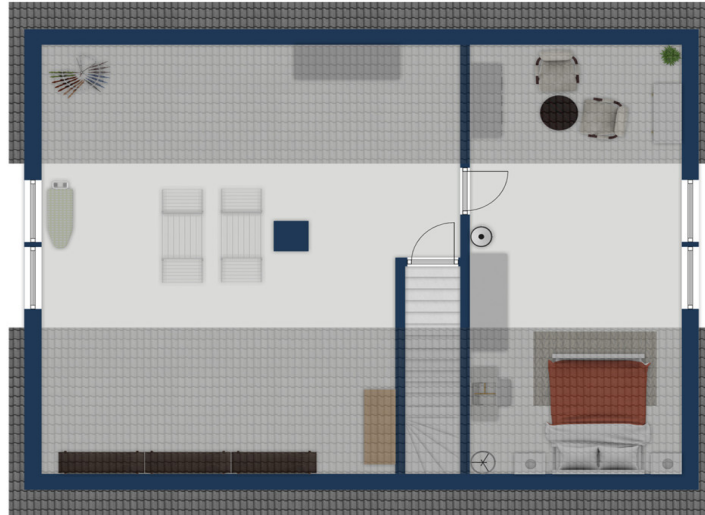


Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## A first impression

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://tour.ogulo.com/ekt8> Gepflegt und in ruhiger bevorzugter Rückersdorf-Wohnlage. Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um ein in Holzrahmenbauweise von der Fa. Neckermann Eigenheim GmbH (Komforthaus von Streif - Typ Compact) erbautes Haus auf einem Massivkeller mit Außenkellertreppe. Das Haus ist mit seinen ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG und DG sehr gut aufgeteilt und bietet überdies im DG noch weitere zu Wohnzwecken nutzbare Räumlichkeiten als Ausbaureserve. Über einen großzügigen Eingangsbereich gelangt man in den Flur mit Gäste-WC und Zugang zu Küche, Wohnzimmer mit Essbereich und über eine weitere Diele auch zum Schlafbereich mit Schlafzimmer, Kinderzimmer und einem bereits sehr schon renoviertem Badezimmer. Das Dachgeschoss erschließt sich über eine Holzterrasse. Dort erreicht man über einen noch nicht fertig ausgebauten Dachbodenbereich mit Zugang zum Spitzboden das sehr helle 2. Kinderzimmer an der Westseite. Im Untergeschoß findet man neben der Waschküche mit den Hauanschlüssen, dem Vorratskeller, der Werkstatt/Lagerkeller dem Heizungskeller mit dem Öltankraum und dem Hobbyraum auch eine Außenkellertreppe in den Westgarten. Die Außenanlage wurde im Vorgartenbereich neu angelegt. Die Südterrasse mit Markise bettet sich hervorragend in den überwiegend mit Rasen angepflanzten Südgarten hinein. Diverse Sträucher und Randbepflanzungen runden den Gartenbereich gelungen ab. Die Einzelgarage und der angrenzende Carport samt Vorplatz bieten genügend Platz für bis zu 3 Fahrzeuge. In diesem Haus lässt es sich nach kleinen Renovierungen und Veränderungen / Ausbau der restlichen DG-Fläche sicher sehr gut Leben. Der Übergabetermin dieser Immobilie erfolgt nach Absprache. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin! Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns. Bitte auch die hier möglichen staatlichen Förderungen bei der Renovierung bei uns anfragen.

Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Details of amenities

- Holzrahmenbauweise (2011 bzgl. Dämmung und Fassade kernsaniert)
- Massivkeller aus Kalksandstein mit Außenkellertreppe
- Viessmann-Ölzentralheizung aus Baujahr 2003
- Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten
- überwiegend Holz-Isolierglasfenster mit Rollos, teilweise Kunststoff-Isfenster
- Wohn- und Essbereich mit Parkettboden, Küche mit PVC, Schlafräume mit Teppichböden, sonst Fliesenböden
- Einzelgarage
- Carport vor der Garage
- Stauffläche im Kellerbereich, Spitzboden und Gartenhaus
- Außenanlage mit großzügiger Südterrasse
- Renovierter Vorgarten mit neuwertigem Stabmattenzaun
- uvm.

Eine ausführliche Baubeschreibung von Streif-Komforthaus, sowie Rechnungen über bereits erfolgte Renovierungen erhalten Sie gerne auf Anfrage bei näherem Interesse.

Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## All about the location

Rückersdorf liegt äußerst günstig zwischen den Städten Nürnberg und Lauf a. d. Pegnitz und ist dadurch ein gefragter Wohnort geworden. Durch die hervorragende Nahverkehrsanbindung sind Sie in ca. 12-15 Minuten Fahrzeit am Nürnberger Hauptbahnhof. Mit dem PKW in ca. 7 Minuten auf der Autobahn A9 und A3. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Allgemeinärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich vor Ort. Dennoch hat das Städtchen seinen ländlichen Charme behalten.

Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 162.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.



Property ID: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Nuremberg region  
E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)