

Rückersdorf

# Einfamilienhaus in ruhiger bevorzugter Lage von Rückersdorf

VP azonosító: 24269007

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 500.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 129 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 430 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Áttekintés

VP azonosító	24269007
Hasznos lakótér	ca. 129 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1979
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	500.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2011
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	El?re gyártott alkatrészek
Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	162.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.03.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Az ingatlan

**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)

VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Az ingatlan

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](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)



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

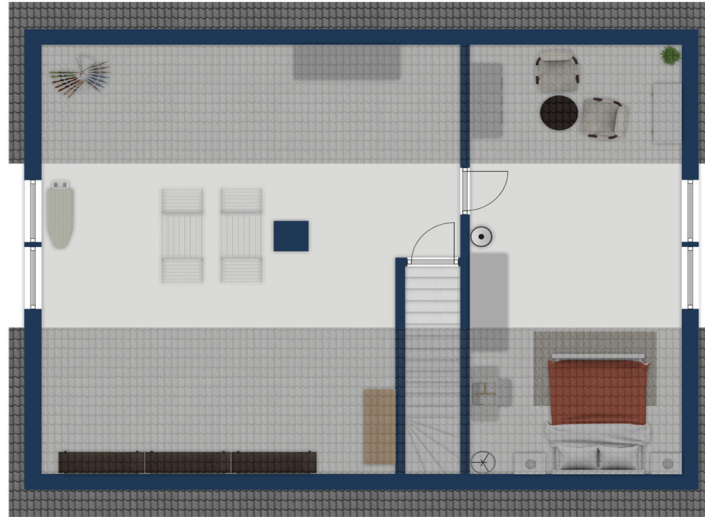


VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

# Alaprajzok



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Részletes felszereltség

- 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.

**VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf**

## Minden a helyszínr?!

Rückersdorf liegt äußerst günstig zwischen den Städten Nürnberg und Lauf a. d. Pegnitz und ist dadurch ein gefragter Wohnort geworden. Durch die hervorragende Nahverkehrs-anbindung 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.

VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 24269007 - 90607 Rückersdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Nürnbergi régió  
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)