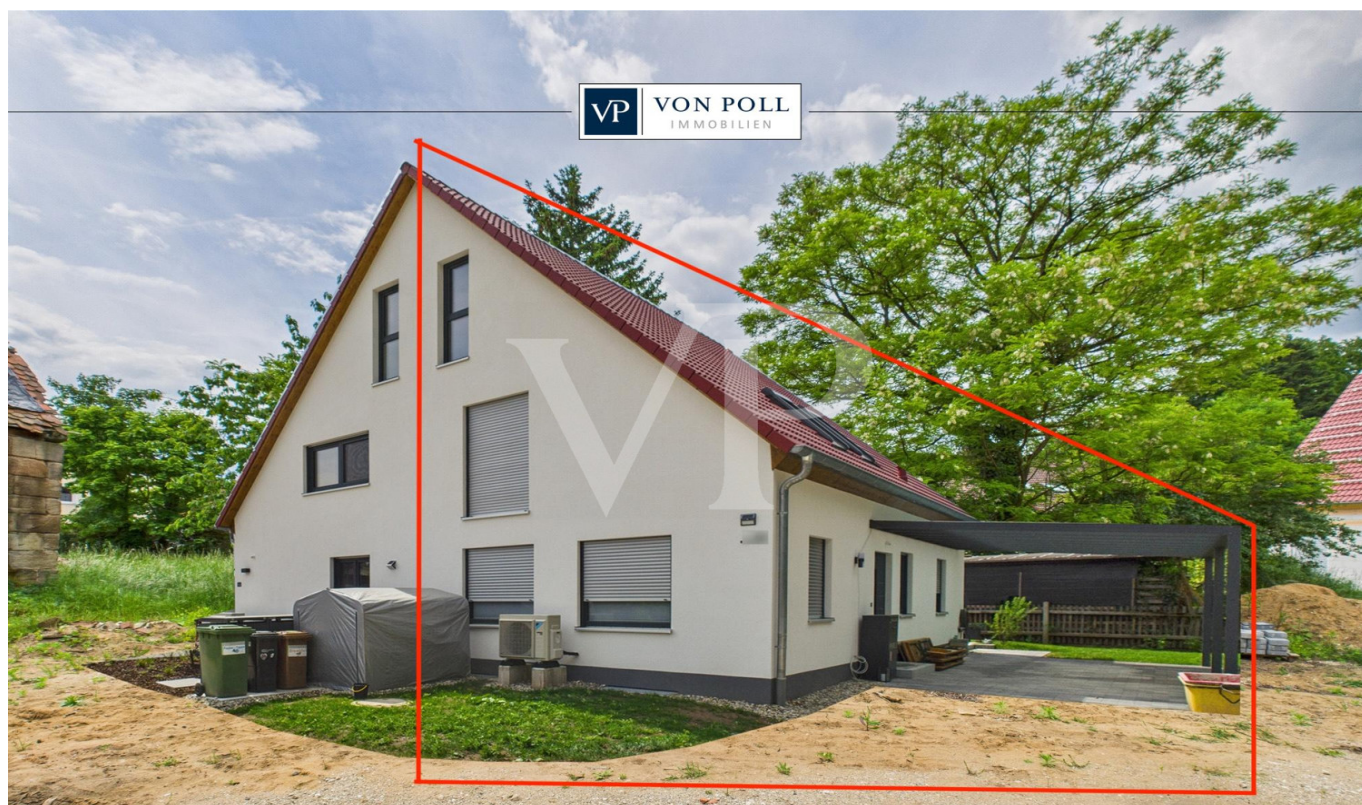


Rückersdorf

# Startklar fürs Eigenheim – Grundstück mit fertigem Doppelhauskonzept

*CODE DU BIEN: 25021038B*

PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 280 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25021038B - 90607 Rückersdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25021038B - 90607 Rückersdorf**

## En un coup d'œil

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN           | 25021038B            |
| Surface habitable      | ca. 131 m²           |
| Type de toiture        | à deux versants      |
| Pièces                 | 5                    |
| Chambres à coucher     | 4                    |
| Salles de bains        | 1                    |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 645.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée                                             |

CODE DU BIEN: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage par le sol                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique                                                                   |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



CODE DU BIEN: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## La propriété

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 | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)





**Immobilienbewertung –  
exklusiv, professionell  
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

CODE DU BIEN: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## La propriété



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen



**CODE DU BIEN: 25021038B - 90607 Rückersdorf**

## Une première impression

In begehrter Wohnlage von Rückersdorf bei Nürnberg ergibt sich für anspruchsvolle Bauherren, private Bauinteressenten und Projektentwickler eine seltene Gelegenheit: Das letzte verfügbare Baugrundstück innerhalb eines architektonisch ansprechenden, gewachsenen Neubauensembles steht zur Realisierung eines individuellen Wohnprojekts bereit. In dem ruhigen, abgeschlossenen Wohnquartier wurden bereits 3 moderne Wohneinheiten erfolgreich umgesetzt. Nun bietet sich die Möglichkeit, dieses harmonische Umfeld mit einem weiteren Wohngebäude zu vervollständigen. Das Grundstück eignet sich für die Bebauung mit Doppelhaushälften, ganz nach den Wünschen des zukünftigen Eigentümers. Da alle relevanten Anschlüsse wie Strom, Wasser und Abwasser bereits vorhanden sind, ist eine zeitnahe und unkomplizierte Bebauung möglich. Ein besonderer Mehrwert besteht in der Möglichkeit, auf eine vorhandene, durchdachte Architektur- und Bauplanung eines renommierten, regionalen Bauträgers zurückzugreifen. Dieser hat bereits mehrere Projekte in der Umgebung erfolgreich realisiert. Die bestehende Planung kann auf Wunsch übernommen werden und erleichtert die Umsetzung erheblich. Gleichzeitig besteht keine vertragliche Bindung, sodass maximale gestalterische Freiheit bleibt – ob mit eigenem Architekten oder mit einem Bauträger Ihrer Wahl. Die Lage besticht durch eine naturnahe Umgebung in Kombination mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern und schafft ein ruhiges, familienfreundliches Wohnklima. Kurze Wege in die Stadt und zu allen wichtigen Einrichtungen garantieren eine hohe Lebensqualität in grüner Umgebung. Dieses Grundstück bietet eine exklusive Möglichkeit, ein hochwertiges Zuhause zu realisieren – ideal für Familien, private Bauherren oder Investoren, die in einer der gefragtesten Wohnlagen der Region planen möchten.



**CODE DU BIEN: 25021038B - 90607 Rückersdorf**

## Tout sur l'emplacement

Das Grundstück befindet sich in einem der attraktivsten Wohngebiete von Rückersdorf, eingebettet in eine ruhige Seitenstraße mit gepflegtem Wohnumfeld. Die Lage verbindet auf ideale Weise die Nähe zur Natur mit den Vorzügen einer hervorragenden verkehrlichen Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Nur wenige Gehminuten entfernt laden weitläufige Grünflächen, der Reichswald sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege zu erholsamen Auszeiten im Freien ein. Die infrastrukturelle Anbindung ist exzellent: Der S-Bahnhof Rückersdorf liegt in komfortabler fußläufiger Entfernung und bietet eine schnelle und direkte Verbindung ins Nürnberger Stadtzentrum – in nur etwa 15 Minuten erreichen Sie den Hauptbahnhof. Für den Individualverkehr ist die Anbindung an die B14 sowie an die Autobahnen A3 und A9 optimal gelöst, sodass sich auch Ziele in der gesamten Metropolregion bequem und zügig erreichen lassen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, Apotheken und Gastronomie befinden sich im nahen Umfeld und sind bequem erreichbar. Mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz und unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit der Lage. Durch die Verbindung aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und exzellenter Erreichbarkeit der urbanen Zentren ist dieses Grundstück besonders attraktiv für Familien, Berufspendler sowie für all jene, die einen ruhigen Rückzugsort im Grünen schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen.

**CODE DU BIEN: 25021038B - 90607 Rückersdorf**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25021038B - 90607 Rückersdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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