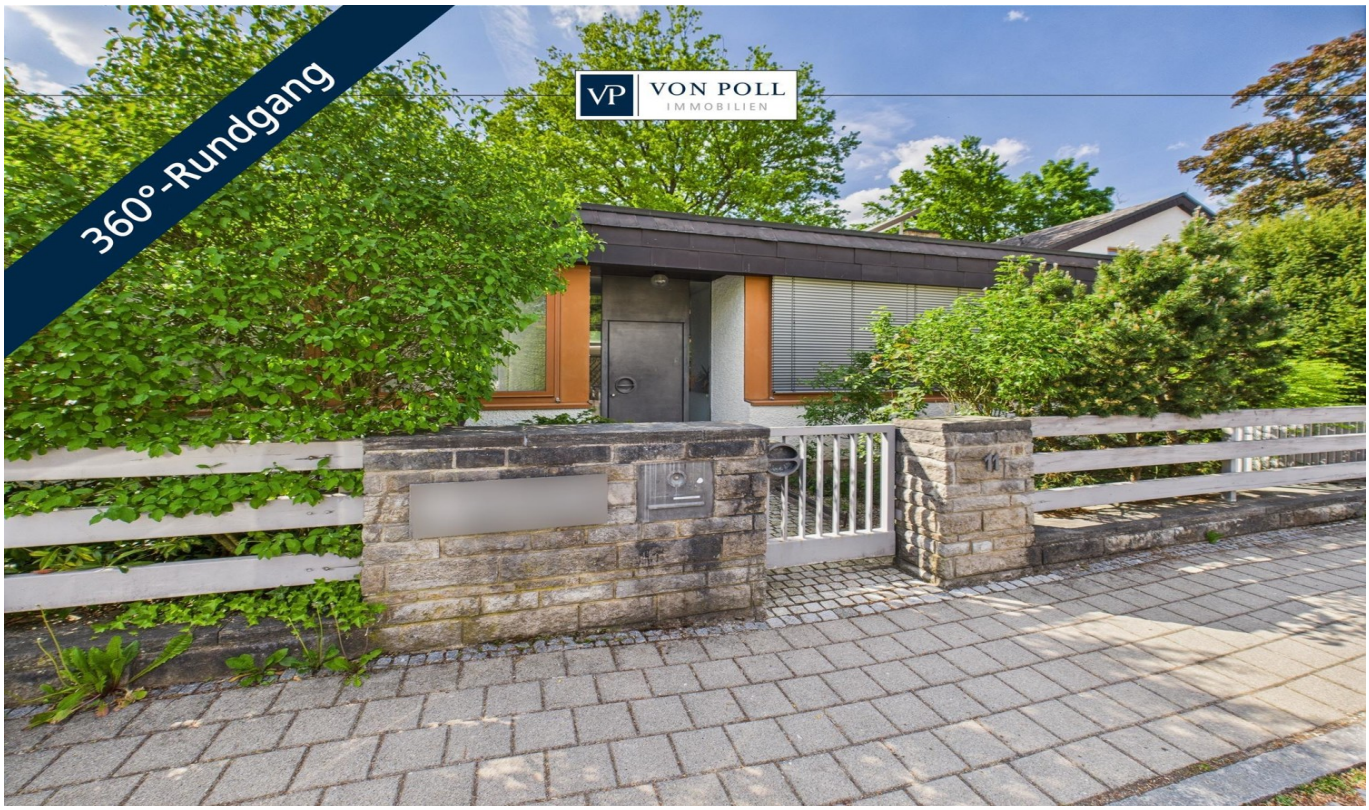
Rückersdorf

Büro heute, Wohn(t)raum morgen – Immobilie mit Wandelpotenzial

Número de propiedad: 25021035



PRECIO DE COMPRA: 400.000 EUR • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 351 m^2

Número de propiedad: 25021035 - 90607 Rückersdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25021035 - 90607 Rückersdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25021035
Habitaciones	5
Año de construcción	1976

Precio de compra	400.000 EUR
Oficina/ despacho	Casa destinada a oficinas
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 166 m²

Número de propiedad: 25021035 - 90607 Rückersdorf

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	18.07.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	159.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 25021035 - 90607 Rückersdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25021035 - 90607 Rückersdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25021035 - 90607 Rückersdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25021035 - 90607 Rückersdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25021035 - 90607 Rückersdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25021035 - 90607 Rückersdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25021035 - 90607 Rückersdorf

Planos de planta

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*

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25021035 - 90607 Rückersdorf

Una primera impresión

Dieses eingeschossige Bürogebäude mit einer Nutzfläche von ca. 166 ?m² überzeugt durch seinen gepflegten Zustand, einer funktionalen Raumaufteilung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich ideal für moderne Arbeitskonzepte – ob als klassisches Büro, Praxisfläche oder kreative Arbeitsumgebung. Dank der klaren Struktur und ebenerdigen Bauweise ist auch eine Umnutzung, beispielsweise zu Wohnzwecken denkbar.

Aktuell ist die Immobilie vollständig vermietet. Diese zuverlässige Vermietung bietet eine stabile Einnahmequelle und macht das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger. Bei Bedarf ist jedoch auch eine Eigennutzung möglich, da die Mietverträge im Rahmen der vertraglichen Fristen kurzfristig kündbar sind – somit bleibt die Immobilie flexibel nutzbar.

Im Untergeschoss steht zusätzlich ein Kellerbereich mit praktischen Lager- und Archivflächen zur Verfügung. Eine Solaranlage auf dem Dach sorgt für die Warmwasseraufbereitung und trägt zur Energieeffizienz sowie zur Reduktion der Betriebskosten bei.

Zur Ausstattung gehören sanitäre Anlagen sowie eine Pantryküche, die den täglichen Arbeitskomfort abrunden.

Das großzügige Grundstück bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial. Denkbar ist beispielsweise die Anlage von Parkplätzen, einer Terrasse oder anderen Außenflächen zur funktionalen oder gestalterischen Erweiterung.

Die Immobilie vereint eine solide bauliche Grundlage mit attraktiven Nutzungsperspektiven und moderner technischer Ausstattung.
Sie eignet sich sowohl als langfristiges Investment mit laufenden Mieteinnahmen als auch für individuelle Nutzungspläne.

Das Angebot lässt sich auf Wunsch um eine angrenzende Architektenvilla erweitern, die ebenfalls zum Verkauf steht.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número de propiedad: 25021035 - 90607 Rückersdorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25021035 - 90607 Rückersdorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25021035 - 90607 Rückersdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com