



## 90607 Rückersdorf

Alte Mauern, neue Ideen – Scheune mit Charme und Potenzial in Rückersdorf mit Denkmalschutz!



**250.000 €**

Kaufpreis

**280 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**555 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH**

Tom Knöllinger

Tel.: +49 911 - 74 89 99 54

[tom.knoellinger@von-poll.com](mailto:tom.knoellinger@von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	280 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	280 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	555 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Zustand

Verkaufstatus	offen
Zustand	entkernt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	250.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------



## Ausstattung

### unterkellert

unterkellert

nein

### Dachform

Satteldach



### Bauweise

Massivbauweise





## Beschreibung

Im Zentrum von Rückersdorf bietet sich eine seltene Gelegenheit, ein charmantes Grundstück mit einem denkmalgeschützten Bestandsgebäude in persönliche Wünsche umzugestalten.

Die Liegenschaft zeichnet sich durch eine Kombination aus historischer Substanz und vielfältigen Möglichkeiten zur Umnutzung oder Sanierung aus. Das bestehende Gebäude bietet Ihnen die Möglichkeit, individuelle Wohnträume in einer besonderen Atmosphäre zu verwirklichen. Dazu zählen unter anderem eine stilvolle Restaurierung, ein Umbau zum Familiendomizil oder eine Nutzung für kreative Wohnprojekte.

Ein bedeutender Vorteil ergibt sich aus dem Denkmalschutz der Scheune: Durch die Denkmal-AfA profitieren Sie von attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

Ein detailliertes Aufmaß des Bestandsgebäudes liegt bereits vor und kann bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden. Es bildet eine wertvolle Grundlage für Ihre Planungen.

Wir vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen und stellen Ihnen das Objekt sowie die bestehenden Unterlagen näher vor.

## Lage

Rückersdorf ist eine attraktive Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land, rund 15 Kilometer östlich von Nürnberg. 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.

## Sonstige Angaben

**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.

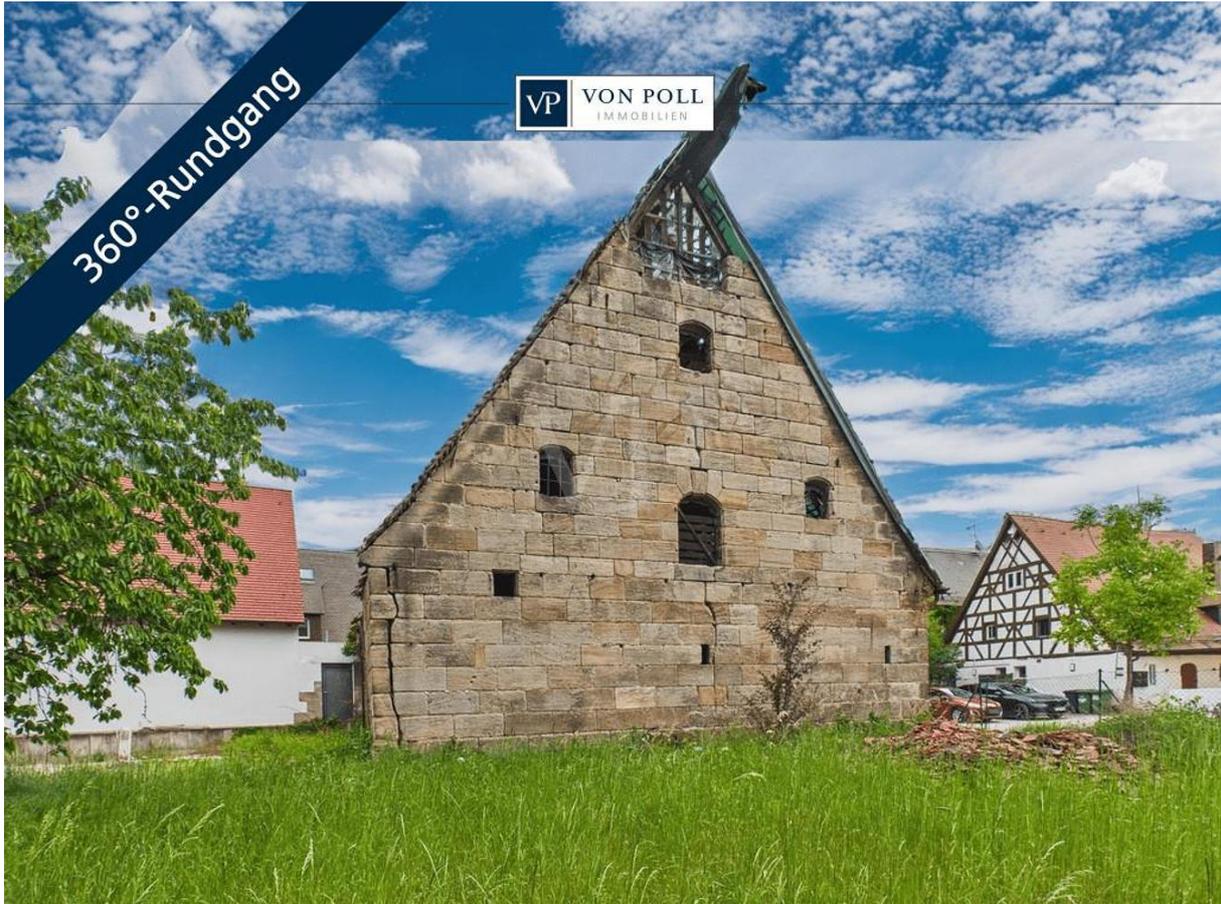
**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die



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.

















FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



## 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)



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

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)



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

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



Finanzierung  
berechnen

