90607 Rückersdorf

Viel Platz für große Träume! Ein Haus mit bis zu drei Wohnbereichen und Blick über den Pegnitzgrund



488.000 €
Kaufpreis

333,9 m²
Wohnfläche

759 m²
Grundstücksfläche

9
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Caroline Ehrhart
Tel.: 00499123980830
c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	333,9 m²
Grundstücksfläche	759 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3,5
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1934
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	488.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	06.08.2036
Baujahr (Haus)	1934
Endenergiebedarf	271.60
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

Beschreibung

Das großzügige Wohnhaus bietet mit ca. 333 m² Wohnfläche viel Raum für individuelle Wohnkonzepte und eignet sich insbesondere für das Mehrgenerationenwohnen. Das ursprüngliche Gebäude wurde in den 1930er-Jahren errichtet und um das Jahr 1999 durch einen Anbau erweitert. Teile dieses Anbaus befinden sich noch im Rohbauzustand und bieten Potenzial für eine Fertigstellung nach den Vorstellungen der künftigen Eigentümer. Insgesamt stehen zwei separate Wohneinheiten sowie ein zusätzlicher Einliegerbereich im ausgebauten Dachgeschoss zur Verfügung. Die Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über einen eigenen Eingang. Sie umfasst eine Küche, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer mit angeschlossenem Essbereich. Von der Küche aus besteht ein direkter Zugang zum Garten und zur überdachten Terrasse, die einen geschützten Platz im Freien bietet.
Im Obergeschoss befinden sich eine weitere abgeschlossene Einheit mit einer geräumigen Küche, großzügigen Wohn- und Esszimmer, einem gemütlichen Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Eckbadewanne sowie ein separates Gäste-WC. Ein Wintergarten ergänzt das Raumangebot und schafft einen hellen Aufenthaltsbereich. Von dieser Wohneinheit aus ist das ausgebaute Dachgeschoss erreichbar. Der dortige Einliegerbereich besteht aus einem Studio, einer Singleküche und einem Badezimmer. Die uneinsichtige Dachterrasse erweitert diesen Bereich um eine attraktive Freifläche. Da der Zugang ausschließlich über die Wohnung im Obergeschoss erfolgt, bietet sich das Dachgeschoss beispielsweise für erwachsene Kinder, Angehörige, Gäste oder als Arbeits- und Rückzugsbereich an.
Zum Haus gehören eine Garage mit einem davorliegenden Stellplatz sowie ein separater Raum zur Unterbringung von Gartengeräten oder Fahrrädern. Die Warmwasserbereitung wird durch eine Solarthermieanlage unterstützt. Darüber hinaus ist eine Photovoltaikanlage vorhanden. Beheizt wird das Gebäude über eine Ölheizung aus dem Jahr 2001. Im Zuge des Anbaus wurde das Dacherneuert und bereits mit einer Dämmung versehen.
Das teilweise modernisierungsbedürftige Anwesen bietet eine solide Grundlage, um großzügiges Wohnen nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die vielseitige Aufteilung, die unterschiedlichen Außenbereiche und das umfangreiche Platzangebot eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Lage

Das hier zum Verkauf stehende Haus befindet sich in der Rückersdorfer Hirschenau. Die ruhige Anliegerstraße verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Die Haltestelle Ludwigshöhe ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von dort bestehen direkte Bahnverbindungen zum Nürnberger Hauptbahnhof mit einer Fahrtzeit von etwa 16 Minuten, auch der Autobahnanschluss Lauf ist nur 2 Kilometer entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, eine Bäckerei, eine Apotheke, ärztliche Versorgung, eine Grundschule und eine Kindertagesstätte befinden sich im näheren Umfeld. Der Flughafen Nürnberg liegt rund 15 Kilometer entfernt.
Die naturnahe Umgebung bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren. Damit verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an Nürnberg.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!



























