90607 Rückersdorf , Mittelfr

Mehrgenerationenhaus oder Renditeobjekt mit Traumgarten und Garagenhof

749.000 €
Kaufpreis

187 m²
Wohnfläche

1330 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

MAURI HOME GmbH
Olaf Maurischat
Tel.: 017680445528
verwaltung@maurihome.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	187 m²
Nutzfläche	150 m²
Grundstücksfläche	1.330 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	33 m²
Kellerfläche	15 m²
Dachbodenfläche	100 m²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	749.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Provision 3,57%

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.07.2024
gültig bis	06.07.2034
Baujahr (Haus)	1803
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	200
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1803
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Beschreibung

Das zentral gelegene, großzügige und sehr grüne Anwesen, das zu großen Teilen von einer schönen Sandsteinmauer umgeben ist, bietet jede Menge Privatsphäre, sehr viel Platz zur freien Entfaltung und Freiflächen für zukünftige Projekte. Das bestehende Sandsteingebäude wurde im Laufe der Zeit immer wieder modernisiert und seit mehreren Jahrzehnten als Zweifamilienhaus genutzt. Es eignet sich perfekt als Mehrgenerationen-Haus, Rendite-Objekt, geteiltes Wohneigentum für zwei Familien oder für Selbständige und Gewerbetreibende mit viel Platzbedarf. Im großzügigen Dachgeschoss ist weiteres Ausbaupotential vorhanden. Das Nebengebäude mit 6 Garagen, Dachboden und Werkstattraum ermöglicht zahlreiche, verschiedene Nutzungskonzepte.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 87m² große 3 Zimmer Wohnung. Diese ist mit Laminatboden und Fliesen in der Küche ausgestattet worden und war bis vor kurzem gut vermietet.
Lediglich der Sanitärkern sollte saniert werden.

Über das großzüge Treppenhaus und die schöne Vollholz-Treppe gelangt man in die 3 Zimmer Wohnung im 1.OG. Diese hat eine Größe von ca. 92m². Die Räume sind hell, großzügig und der große, überdachte Balkon mit einem traumhaften Blick ins Grüne, ist ein wahres Highlight.

Diese Wohnung im 1.OG wartet auf eine liebevolle Renovierung.

Über eine weitere Vollholz-Treppe gelangt man in das teilweise ausgebaute Dachgeschoss. Hier finden sich zwei weitere Zimmer, welche sich gut als Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Unter Einbeziehung des großen Ausbaupotentials im Dach ließe sich hier ein weiteres Appartment von 40-50m² schaffen.

Der Dachboden bietet noch zusätzlichen Stauraum. Ein kleiner Gewölbekeller unter dem Haus beherbergt die Gas-Zentralheizung und ein ehemaliger Kartoffelkeller unter dem Garagenhaus könnte als Weinkeller genutz werden.

Das riesige nach Südwesten ausgerichtete Dach bietet Platz für eine große PV Anlage.

Das Anwesen eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus oder als Renditeobjekt mit großem Erweiterungspotential.

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich im Zentrum von Rückersdorf. Diese beliebte Gemeinde liegt im Landkreis Nürnberger Land, etwa 15 Kilometer nordöstlich von Nürnberg und ist ein idealer Wohnort für Menschen, die eine naturnahe Umgebung mit gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Metropolregion Nürnberg suchen.

Rückersdorf zeichnet sich durch seine Nähe zum Reichswald aus, einem großen Waldgebiet, das zu Spaziergängen, Jogging und Radtouren einlädt. Die Umgebung bietet eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten. Durch die Nähe zum Pegnitztal, der Hersbrucker Schweiz mit Badeseen und der Bitterbachschlucht in Lauf an der Pegnitz, kommen Naturfreunde auf Ihre Kosten.

Rückersdorf verfügt zusätzlich über eine sehr gute Infrastruktur. Der Ortskern bietet alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einen Supermarkt, Bäckereien, Apotheke, Ärzte und Banken sind bequem zu erreichen. Zudem gibt es eine Auswahl an Restaurants und Vereinen. Alle weiteren Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe in Lauf, Röthenbach und Behringersdorf.

Für Familien bietet Rückersdorf eine Vielzahl von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

Kinderkrippen, Kindergärten, die Grundschule und alle weiterführenden Schulen in Lauf an der Pegnitz und Röthenbach an der Pegnitz.

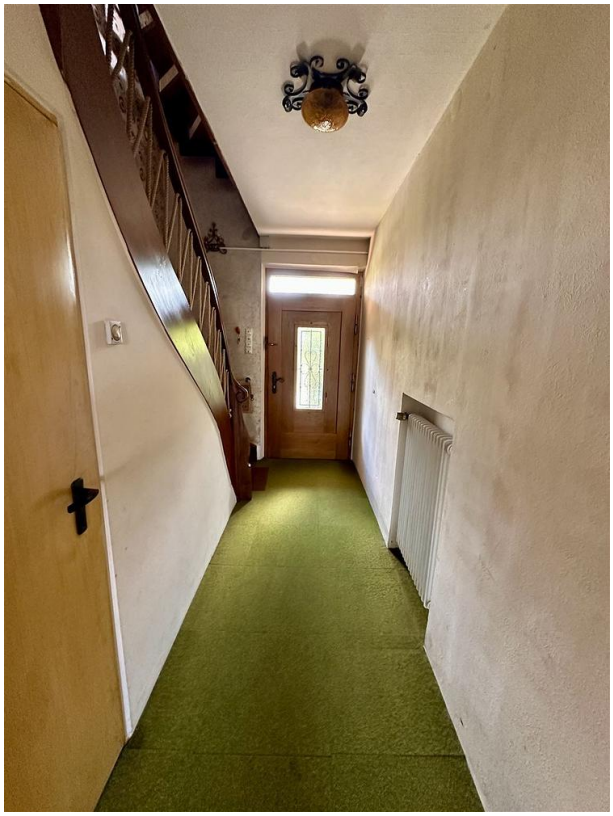
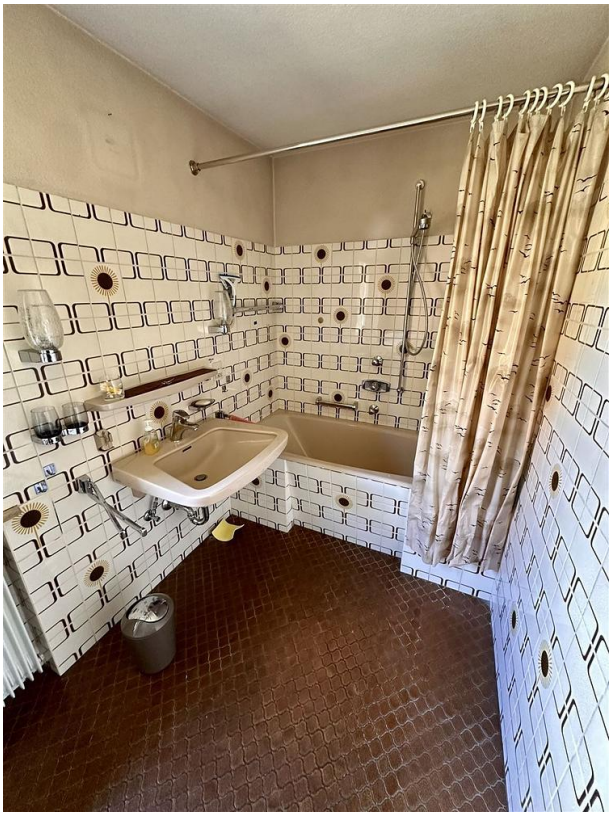
Die Verkehrsanbindung von Rückersdorf ist hervorragend. Die Autobahnen A3 und A9 sind nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Erlangen, Fürth und den Flughafen Nürnberg.

Für Pendler bieten die Bahnhöfe in Rückersdorf, die fußläufig erreichbar sind, eine direkte Verbindung nach Nürnberg und andere Städte in der Region. Alternativ können Sie die S-Bahn-Linie S1 in Röthenbach bequem mit dem Fahrrad erreichen.

Sonstige Angaben

Provision
3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Bestichtigungstermine:
Nach Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten können Besichtigungstermine zeitnah vereinbart werden.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer. Für deren Richtigkeit übernimmt die MAURI HOME GmbH keinerlei Haftung.

VIESMANN
VIESMANN