



90607 Rückersdorf

Traumhaus in den Startlöchern – Sackgasse in Rückersdorf



1.300.000 €

Kaufpreis

260 m²

Wohnfläche

552 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH

Tom Knöllinger

Tel.: +49 911 - 74 89 99 54

tom.knoellinger@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	260 m ²
Grundstücksfläche	552 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	10
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.300.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

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

Zustand

bebaubar_nach.bebauubar_attr	Bebauungsplan
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Befeuernng

Luft-Wärmepumpe ✓

Dachform

Satteldach ✓



Beschreibung

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 einem großzügigen Einfamilienhaus, 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.

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 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:

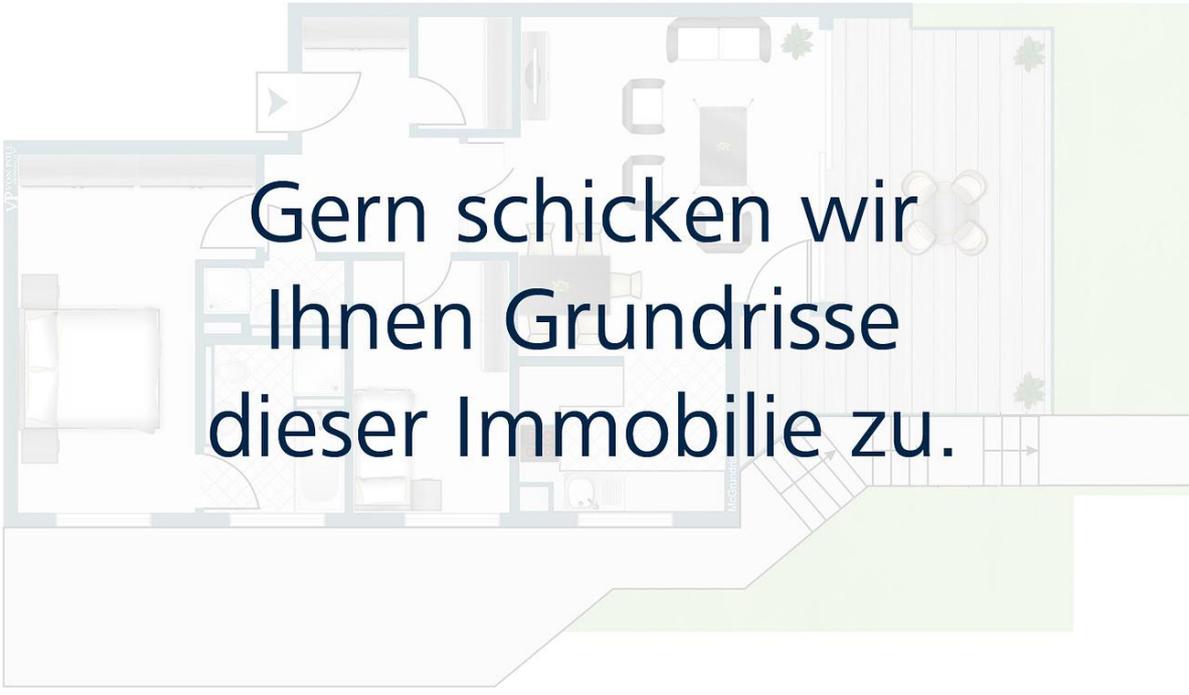
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.





FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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 | 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

www.home.von-poll.com



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen

