

Traumdomizil mit viel Platz



Landhaus mit großem Grundstück am Rand Rückersdorf

- Ruhige unverbaubare Ortsrandlage - gute Infrastruktur
- Baujahr 1997, Grund ca. 999 m², Wohnfläche ca. 216,4 m²
- 5 Zimmer - Dachboden ausbaubar - großes Wohn-/Esszimmer - Kamin
- 2 Bäder - Keller - Sauna - Garten m. Teich - Garage + Stellplatz
- EA: bedarfsorientiert, Bj 1996, Hzg.: Elektroenergie, Solarenergie, EEK: A, 34,06 kWh/(m²·a)

Kaufpreis: 1.090.000 EUR

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.



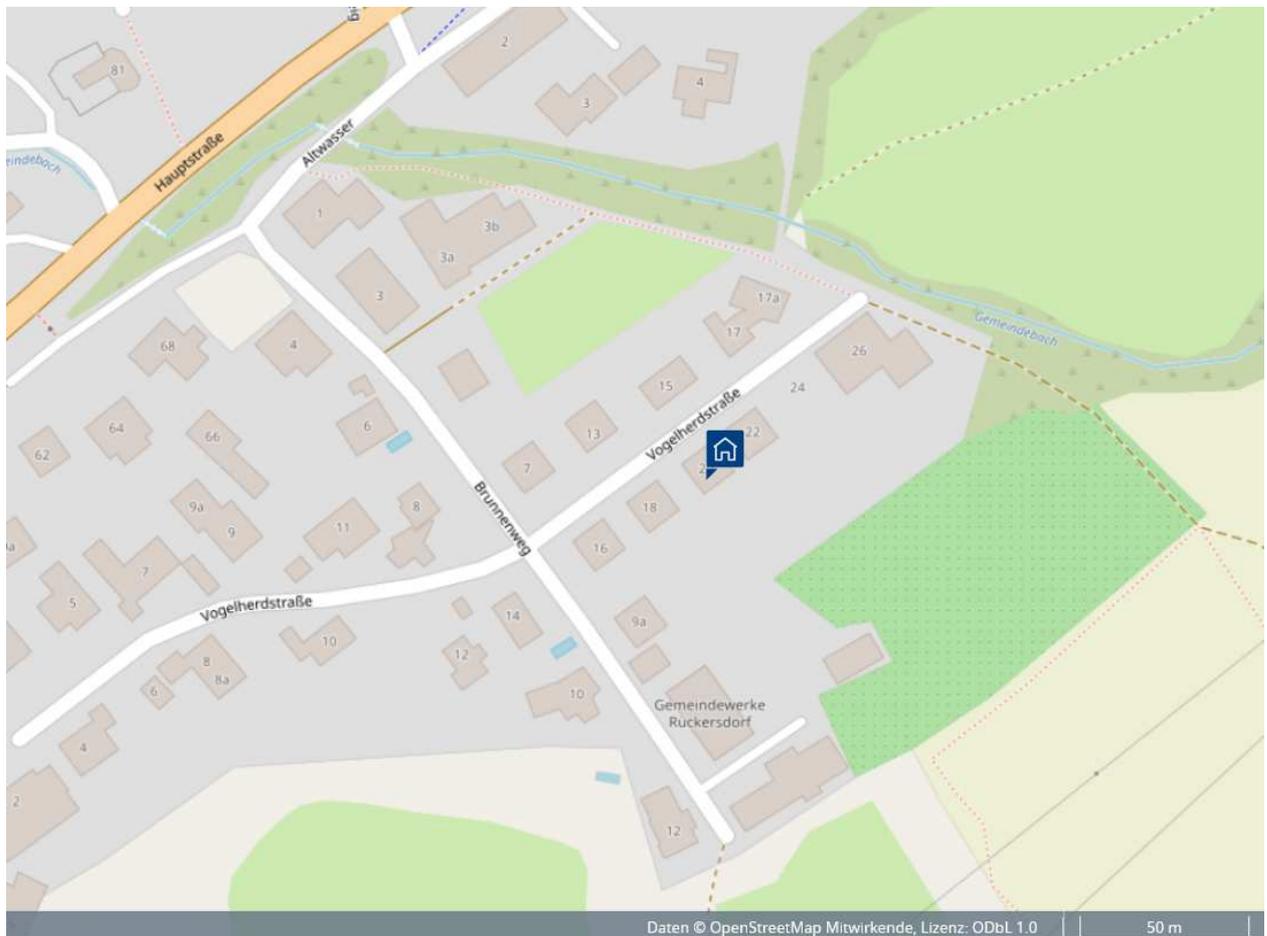
Holger Schuberth

Tel. 0911/230-4111

holger.schuberth@sparkasse-nuernberg.de

**LAGE**

Rückersdorf mit seinen ca. 4400 Einwohnern verfügt über eine gute Infrastruktur und schöne Ausflugsmöglichkeiten in den nahe gelegenen Reichswald. Alle wichtigen Einrichtungen wie Bahn, Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten finden Sie vor Ort. Durch seine verkehrsgünstige Lage zur A 9 und A3 hat sich Rückersdorf zu einer gesuchten Wohnlage entwickelt. Die Gemeinde Rückersdorf ist über den Landkreis Nürnberger Land Teil der Metropolregion Nürnberg. Das zu verkaufende Einfamilienhaus liegt am Ortsrand in unverbaubarer Lage zum Wiesengrund.

**LAGE****Ortsplan**

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/22



OBJEKTDESCHEIBUNG

Sie suchen eine besondere Immobilie in ruhiger Ortsrandlage und großem Garten? Dieses schöne Landhaus erfüllt gehobene Wohnansprüche und beeindruckt in vielerlei Hinsicht! Das Objekt wurde im Jahr 1997 in Massivbauweise errichtet und bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 216 m² reichlich Platz zum Wohnen und Wohlfühlen. Eine Raumhöhe von 2,75 m im ganzen Haus sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Details wie Parkettböden, der Kamin im Wohnzimmer, zwei Bäder, eine Sauna, ein schön angelegter Garten mit Teich uvm. machen dieses Haus zu einem ganz besonderen Schmuckstück.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist das große, lichtdurchflutete Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse und in den Garten. Frühstücken Sie hier mit den ersten Sonnenstrahlen. In der Mitte des Raumes befindet sich ein großer Kaminofen mit Sichtfenster, welcher für wohlige Stimmung und Wärme sorgt. Der großzügige Essbereich grenzt direkt an das Wohnzimmer an - ein heller, freundlicher Treffpunkt der ganzen Familie. Die geräumige Küche ist mit einer Einbauküche mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Ein integrierter Hauswirtschaftsraum mit Durchreiche zum Esszimmer bietet Ihnen Platz für Waschmaschine und Trockner. Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss im Eingangsbereich über ein Gäste-WC sowie das Büro mit großem Einbauschränk und direktem Zugang zur Garage.

Im Dachgeschoss finden Sie einen separaten Elternbereich. Und zwar das Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon, einen Ankleideraum sowie das Elternbad. Außerdem sind zwei Kinderzimmer mit eigenem Duschbad vorhanden.

Weiterer beheizter Dachraum wurde als Nutzfläche vorbereitet und kann in zusätzliche Wohnfläche ausgebaut werden.

Das Untergeschoss des Hauses bietet Räume für Hobbys oder Abstellmöglichkeiten. Weiterhin verfügt der Keller über einen Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Ruhezone.

Beheizt wird die Immobilie über eine neue Photovoltaikanlage und Luft-Wasserwärmepumpe. Dadurch sind Sie unabhängig von Öl- und Gaspreisen.

Als Unterstellmöglichkeit für Ihren Pkw gibt es eine Einzelgarage sowie einen Stellplatz neben dem Hauseingang.

Das Grundstück weist insgesamt eine Fläche von 999 m² auf. Der herrlich angelegte Garten bietet Ruhe, Platz für Hobbygärtner und viel Spielraum für Ihre Kinder.

Spricht Sie diese attraktive Immobilie an, freuen wir uns über Ihren Anruf oder Ihre Mail. Gerne vereinbaren wir dann einen Besichtigungstermin, damit Sie sich vor Ort selbst überzeugen können.



AUSSTATTUNG / BESONDERHEITEN

- Raumhöhe ca. 2,75 m
- Vollholztüren und Jalousien im gesamten Haus
- Elektrische Jalousien im Erdgeschoss zentral steuerbar
- Elektrische Jalousien im Elternschlafzimmer
- Aufdachdämmung
- Keller mit weißer Wanne
- Sauna
- Fliegenfenster/-türen



AUFTEILUNG

Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m²-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss



AUFTEILUNG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss



AUFTEILUNG

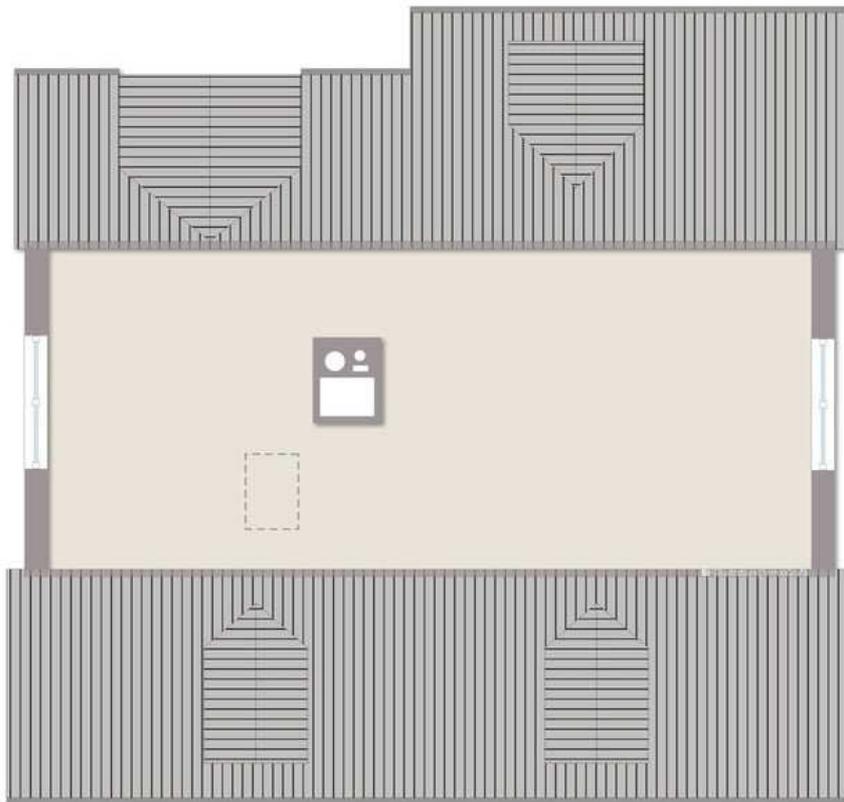


Exposéplan, nicht maßstäblich

Keller



AUFTEILUNG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Spitzboden



AUßENANSICHTEN



Rückansicht



Terrasse



AUßENANSICHTEN



Rückansicht mit Garten von oben



Fronansicht von oben



INNENANSICHTEN



Wohnzimmer



Küche



INNENANSICHTEN



Essbereich



Schlafzimmer



INNENANSICHTEN



Schrankzimmer



Duschbad



INNENANSICHTEN



Bad mit Wanne



Zimmer



INNENANSICHTEN



Zimmer



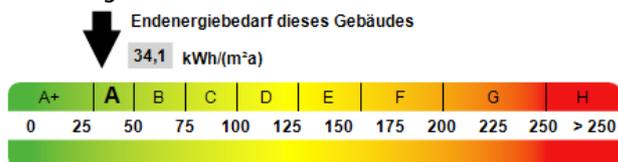
Treppenhaus

**ÜBERBLICK**

Wohnfläche	ca. 216,40 m ²
Grundstücksfläche	ca. 999 m ²
Baujahr	ca. 1997
Zimmeranzahl	5
Befuerung/Heizung	Zentralheizung Elektroenergie, Solarenergie
Fenster	Holz/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	gepflegt
Aktuelle Nutzung	eigengenutzt
Besonderheiten	Badewanne, Balkon, Dusche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Sauna, Tageslichtbad, Terrasse, zweites Bad, ruhige Lage
Kaufpreis	1.090.000 EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.

Energieausweisdaten

Ausweisart	bedarfsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Hauptenergieträger	Elektroenergie, Solarenergie
Energieeffizienzklasse	A
Endenergiebedarf	34,06 kWh/(m ² ·a)





Unser Immobilienteam – Freundlich, zuverlässig, serviceorientiert



Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Wir bieten Ihnen die Komplett-Lösung aus einer Hand: Vor dem Auftrag steht bei uns eine ausführliche kostenlose Beratung, kompetent und offen, ohne weitere Verpflichtungen.



Wir sind Marktführer.

Die Sparkassen-Immo vermittelt rund 8.000 Kaufimmobilien im Jahr und ist damit Bayerns größter Makler.



Wir vermitteln seit 50 Jahren Wohnimmobilien.

Werte und Preise schätzen wir Dank unserer Erfahrung realistisch ein. Verschenken Sie beim Verkauf kein Geld.



Wir kennen den Käufer Ihrer Immobilie schon.

Bayernweit sind 450.000 Interessenten bei uns gespeichert, die eine Immobilie suchen. Vermutlich ist auch Ihr Käufer dabei.



Wir haben hervorragende Kontakte.

Nutzen Sie sie – ob zur Beschaffung eines Energieausweises oder für die überregionale Bewerbung Ihrer Immobilie.



Wir setzen auf Qualität und Sicherheit.

Wir achten darauf, dass sich ein Käufer Ihre Immobilie auch leisten kann. Wer kann das besser prüfen als die Sparkasse?

Unsere Experten vor Ort

ImmobilienCenter Nürnberg

Telefon 0911 230-4512
immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Lorenzer Platz 12, 90402 Nürnberg

ImmobilienCenter Lauf

Telefon 0911 230-1656
immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Altdorfer Straße 30, 91207 Lauf

ImmobilienCenter Altdorf

Telefon 0911 230-3666
immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Oberer Markt 15, 90518 Altdorf

Unsere Servicezeiten

Montag bis Mittwoch und Freitag:
09:00 bis 16:00 Uhr
Donnerstag:
09:00 bis 18:00 Uhr