



## 90607 Rückersdorf

# Fairer Preis! Renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Rückersdorf



**138.000 €**

Kaufpreis

**46,11 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Robin Wagner

Tel.: 09123-980830

r.wagner@schweidler-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	46,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	138.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	26.06.2018
gültig bis	25.06.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1983
Primär-Energieträger	Gas
Wärmewert	137
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	137,00

## Zustand

Baujahr	1983
---------	------



## Ausstattung

### Bad

Wanne ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

### Befeuerung

Gas ✓



## Beschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet auf rund 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was es für eine gut nutzbare Wohnung braucht: einen klaren Grundriss, einen praktischen Flur, ein separates Schlafzimmer, einen offenen Wohnbereich und einen eigenen Balkon.

Der Flur bietet mit dem vorhandenen Einbauschränk direkt zusätzlichen Stauraum — praktisch für Jacken, Schuhe oder Dinge, die man nicht täglich im Blick haben möchte. Das Badezimmer ist ebenfalls vom Flur aus erreichbar und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und verfügt, wie alle übrigen Räume, über eine angenehme Fußbodenheizung. Die offene Küche ist direkt angebunden, so dass Wohnen, Kochen und Essen gut zusammen funktionieren. Vom Wohnzimmer aus geht es auf den Balkon, der der Wohnung einen schönen Platz im Freien gibt. Das Schlafzimmer liegt neben dem Wohnzimmer und lässt sich gut möblieren.

Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnfläche.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig. Der Kaufpreis berücksichtigt diesen Zustand und genau darin liegt auch die Chance: Wer hier investiert, kann die Wohnung nach eigenen Vorstellungen gestalten und aus einer soliden Grundlage etwas richtig Gutes machen.

Die Einheit ist noch bis zum 30.06.2026 vermietet und wird danach frei. Damit kommt sie sowohl für Kapitalanleger infrage, die eine kompakte und gut vermietbare Wohnung suchen, als auch für Eigennutzer, die sich ein eigenes Zuhause nach ihren Vorstellungen schaffen möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in Rückersdorf, einer attraktiven Gemeinde zwischen Nürnberg und Lauf an der Pegnitz. Umgeben von Reichswald und Wiesen bietet der Ort viel Natur und Erholung direkt vor der Tür. Alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Ärzte und Schulen sind vor Ort oder in naher Umgebung und schnell erreichbar. Dank der guten Bahn- und Straßenanbindung ist auch Nürnberg in kurzer Zeit erreichbar – ideal für Pendler und Stadtliebhaber. Rückersdorf verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe – eine Kombination, die vielen Lebensentwürfen gerecht wird.

## 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.













