90607 Rückersdorf

Zweifamilienhaus mit großem Nebengebäude und optionalem Baugrundstück

589.000 €
Kaufpreis

280 m²
Wohnfläche

614 m²
Grundstücksfläche

10
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	280 m²
Nutzfläche	180 m²
Grundstücksfläche	614 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	5

Zustand

Baujahr	1956
letzte Modernisierung	2000
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	589.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	4,165%

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.08.2036
Baujahr (Haus)	1956
Primär-Energieträger	Erdgas H
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	226.5

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Beschreibung zur Ausstattung

1. Moderne Gasbrennwertheizung von Vissmann mit Solarunterstützung
2. Renovierte EG Wohnung
3. Viel Stauraum durch großes Nebengebäude
4. Sonnige Terrasse und sonniger Balkon
5. Außentreppe in den Keller
6. Sehr großzügige Zimmer
7. Zwei separate große Wohnungen
8. Stellplätze im Hof und im Nebengebäude
9. Zusätzliche Möglichkeit des Erwerbs des dahinterliegenden Grundstücks
10. Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenkonzept möglich

Beschreibung

Raumwunder für Großfamilien: Ihr Mehrgenerationen-Traum mit 280 m² und historischer Scheune

Träumen Sie davon, alle Generationen unter einem Dach zu vereinen, ohne dabei auf den eigenen Freiraum verzichten zu müssen?
Oder eine Wohneinheit selbst zu bewohnen und durch die Vermietung der anderen Einheit die Finanzierung zu unterstützen?

Dieses außergewöhnlich großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1956 bietet auf imposanten 280 m² Wohnfläche genau die Flexibilität, die das moderne Familienleben erfordert. Auf einem 614 m² großen Grundstück erwartet Sie ein echtes Raumwunder, das Platz für all Ihre Wohnideen bereithält.

Der besondere Charme dieser Immobilie liegt in der perfekten Aufteilung in zwei komplett separate Wohneinheiten, die sich ideal ergänzen.

Das Erdgeschoss (Einziehen & Wohlfühlen): Diese Einheit ist bereits umfangreich renoviert worden. Hier können beispielsweise die Großeltern sofort einziehen und das bequeme Wohnen auf einer Ebene genießen, während die junge Generation die oberen Etagen bezieht.

Ober- und Dachgeschoss: Diese Wohnung erstreckt sich großzügig über zwei Ebenen und bietet unglaublichen Freiraum für ihre Bewohner. Mit insgesamt vier Schlaf- oder Kinderzimmern findet hier jedes Familienmitglied seinen ganz privaten Rückzugsort.

Viel Platz für Hobbys:
Lassen Sie sich nicht von der verkehrsgünstigen Lage an der Hauptstraße täuschen – das wahre Leben spielt sich hier auf der Rückseite ab! Hinter dem Haus eröffnet sich Ihnen eine wunderbar ruhige, sonnige Garten-Oase. Egal ob beim Entspannen im Grünen, beim Familienfrühstück auf dem sonnigen Balkon oder bei geselligen Grillabenden auf der Terrasse.

Ein absolutes Highlight für Macher und Bastler ist die alte Scheune, die als riesiges Nebengebäude dient. Sie beherbergt nicht nur eine große Garage für Ihren Fuhrpark, sondern bietet auch gigantischen Freiraum für eine professionelle Heimwerker-Werkstatt, ausgedehnte Hobbys oder einfach massenhaft Stauraum. Teile des Dachstuhls der Scheune bedürfen einer Sanierung.

Während das Erdgeschoss bereits renoviert ist, freut sich die riesige obere Einheit auf Ihre persönliche Handschrift. Die gute Nachricht: Das Haus wurde im Jahr 2000 bereits teilmodernisiert. Mit Schönheitsreparaturen und einer Renovierung der Elektrik, der Böden und des WCs im DG verwandeln Sie diese Einheit in eine moderne, lichtdurchflutete Traumwohnung.

Die Immobilie verfügt über eine Nutzfläche von 180 m² und ist mit zwei Einbauküchen ausgestattet. Für die Bevorratung stehen jeweils Speisekammern zur Verfügung. Das Haus umfasst zwei Badezimmer, sowie ein separates Gäste-WC. Alle Sanitärräume sind mit Fenstern versehen. Ein Waschraum befindet sich im Keller.

Die Wohnräume weisen unterschiedliche Bodenbeläge auf, darunter Fliesen, Parkett und Teppich. Ein Kaminofen trägt zur gemütlichen Atmosphäre im Wohnbereich bei. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die mit Erdgas H betrieben wird. Das Gebäude ist in die Energieeffizienzklasse G eingestuft. Solarthermie unterstützt die Warmwassererzeugung.

Für Fahrzeuge stehen mehrere Stellplätze im Hof, sowie in der Garage bereit.

Besonderheit: Das dahinterliegende Flurstück kann zusätzlich erworben werden. Hierbei handelt es sich um ein sonniges Grundstück mit einer Fläche von 746 m². Entweder als zusätzlicher großer Garten oder als potentielles Baugrundstück für zukünftige Generationen oder Freunde.

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer zentralen Wohnlage 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.

Der Ort 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.

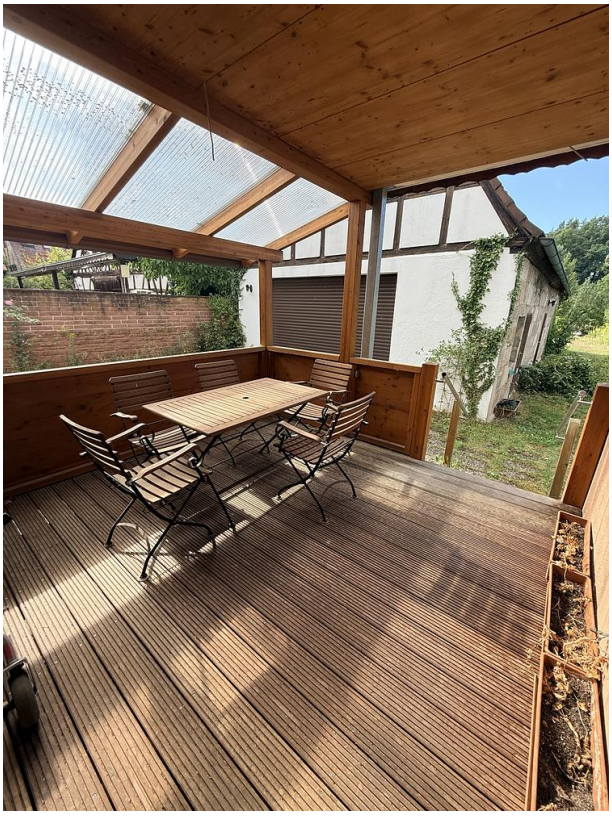
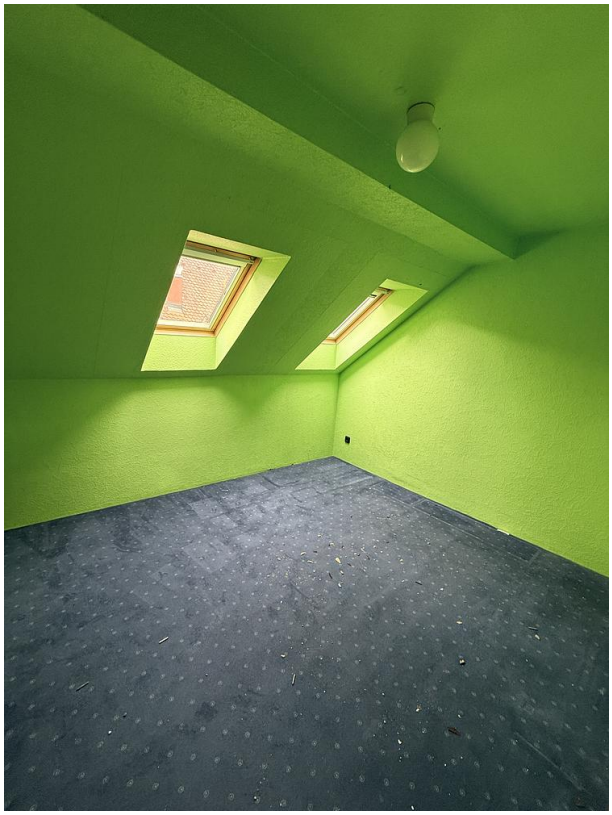
Für Familien bietet Rückersdorf eine Vielzahl von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Kinderkrippen, Kindergärten, die Grundschule und alle weiterführenden Schulen in Lauf an der Pegnitz und Röthenbach an der Pegnitz.

Die Verkehrsanbindung von Rückersdorf ist hervorragend. Die Autobahnen A3 und A9 sind nur wenige Minuten entfernt und ermöglichen 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
4,165% 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.