

# Exposé

## Villa in Rückersdorf

**Kernsaniertes und luxuriös ausgestattetes Anwesen in bester Wohnlage von Rückersdorf**



Objekt-Nr. OM-323659

**Villa**

Verkauf: **2.500.000 €**

Ansprechpartner:  
Mira Blascanin

Hirschenau 7  
90607 Rückersdorf  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	2.400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	340,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht, nachfolgend beschriebenes, kernsaniertes und luxuriös ausgestattetes Anwesen samt Schwimmbad und Wellnessbereich in bester Wohnlage von Rückersdorf. Das 2400 m<sup>2</sup> große, mit wunderschöner Grünanlage und stattlichen Bäumen bewachsene, Anwesen ist ein absolutes, einzigartiges Highlight. Es verfügt neben dem Haupthaus mit zusätzlichem Anbau über eine Garage sowie ein weiteres Nebengebäude, in welchem ein Schwimmbad und eine Sauna untergebracht sind. Die ursprünglich aus den 70er-Jahren stammenden Gebäude wurden im Jahr 2018, mit viel Liebe zum Detail, grundlegend saniert, wobei ausschließlich hochwertigste Baustoffe und Materialien verwendet wurden. Die äußerst geschmackvolle und exklusive Ausstattung lässt keine Wünsche offen und ist komplett im Kaufpreis mit enthalten. Die Immobilie verfügt über mehrere Schlafzimmer, mehrere großzügige Wohnbereiche, zwei Küchen, sowie hochwertige Bäder direkt an den Schlafzimmern, und wie schon gesagt, über ein Schwimmbad mit Sauna und Wellnessbereich im Nebengebäude. Ein weiterer Teil des Hauses kann als Gästebereich mit separatem Eingang oder als Büro genutzt werden. Das Haus welches voll unterkellert ist, bietet auch im Keller noch jede Menge Platz. Die Hauptmerkmale dieser extravaganten Immobilie sind die hochwertige Ausstattung, im Innen- sowie im Außenbereich und eine sehr großzügige Raumaufteilung. Eine Sanierung fand im Jahr 2018 statt, dabei wurde die Immobilie umfassend saniert und auf Neubaustandart der Extraklasse gebracht. Abgerundet wird das Ganze mit einem professionell angelegten Garten, mehreren nicht einsehbaren Terrassen und einem eigenen kleinen Wald, in welchem sich ein kleines Holzhäuschen befindet. Die einzigartige Immobilie ist auf dem neustem Stand, freuen kann man sich hier über eine Vielzahl an weiteren technischen und luxuriösen Gadgets im gesamten Haus, zu denen Sie unter dem Punkt Ausstattung, mehr finden werden.

## Ausstattung

- in der 70er Jahren erbaut und 2018 mit großem Aufwand und viel Liebe zum Detail kernsaniert
- Grundstückgröße: ca. 2400 qm
- Wohnfläche ca. 340 qm zzgl. ca. 150 qm Nutzfläche
- Überwachungssystem und Alarmanlage

- Nebengebäude mit Schwimmbad und Sauna inkl. dazugehöriger Technik (wie z.B. Filter und Pumpensystem, Pollreinigungsroboter usw.) aus 2019
- Garage (mit ferngesteuertem Garagentor) + weitere Stellplätze
- Großzügige Terrasse mit Grillstelle
- Hochwertiges Multimedia und Soundsystem im Haus - Terrassenbereich und Schwimmhalle
- durchdachtes und hochwertiges Lichtkonzept (u.a. von Occhio) in allen Gebäuden. ViaTablet bzw. Smartphone ansteuerbar
- Hauptküche Fabrikat Leicht inkl. Einbaugeräten von Siemens
- Zeitküche (Grillküche) inkl. Weinschrank
- Kamin aus Granit
- sämtliche Zimmertüren Fabrikat Rimadesio
- hochwertige, maßgefertigte Schreinereinbauten
- exklusive Ausstattung der Bäder
- stilvolles und hochwertiges Interior (im Kaufpreis enthalten)
- und, und, und...

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**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, Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Durch seine verkehrsgünstige Lage zur A9 und A3 hat sich Rückersdorf zu einer gesuchten Wohnlage entwickelt. Die Gemeinde Rückersdorf ist über den Landkreis Nürnberger Land Teil der Metropolregion Nürnberg.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Pool



Sauna

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Essbereich

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose

A large, two-story house with a red-tiled roof and a large tree in the foreground. The house has white walls and several windows, including a large set of double doors on the right. The scene is set in a well-maintained lawn with a basketball hoop visible on the left. The overall atmosphere is serene and luxurious.

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

Kernsaniertes und luxuriös  
ausgestattetes Anwesen in  
bester Wohnlage von  
Rückersdorf

**Privatverkauf**

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

Kernsaniertes und luxuriös ausgestattetes Anwesen in bester Wohnlage von Rückersdorf

Zum Verkauf steht, nachfolgend beschriebenes, **kernsaniertes und luxuriös ausgestattetes Anwesen samt Schwimmbad und Wellnessbereich in bester Wohnlage von Rückersdorf**. Das **2400 m<sup>2</sup>** große, mit wunderschöner Grünanlage und stattlichen Bäumen bewachsene, Anwesen ist ein absolutes, einzigartiges Highlight. Es verfügt neben dem Haupthaus mit zusätzlichem Anbau über eine Garage sowie ein weiteres Nebengebäude, in welchem ein Schwimmbad und eine Sauna untergebracht sind. Die ursprünglich aus den **70er**-Jahren stammenden Gebäude wurden im Jahr **2018**, mit viel Liebe zum Detail, grundlegend **saniert**, wobei ausschließlich hochwertigste Baustoffe und Materialien verwendet wurden. Die äußerst geschmackvolle und exklusive Ausstattung lässt keine Wünsche offen und ist komplett im Kaufpreis mit enthalten. Die Immobilie verfügt über mehrere Schlafzimmer, mehrere großzügige Wohnbereiche, zwei Küchen, sowie hochwertige Bäder direkt an den Schlafzimmern, und wie schon gesagt, über ein Schwimmbad mit Sauna und Wellnessbereich im Nebengebäude. Ein weiterer Teil des Hauses kann als Gästebereich mit separatem Eingang oder als Büro genutzt werden. Das Haus welches voll unterkellert ist, bietet auch im Keller noch jede Menge Platz. Die Hauptmerkmale dieser extravaganten Immobilie sind die hochwertige Ausstattung, im Innen- sowie im Außenbereich und eine sehr großzügige Raumaufteilung. Eine Sanierung fand im Jahr 2018 statt, dabei wurde die Immobilie umfassend saniert und auf Neubaustandart der Extraklasse gebracht. Abgerundet wird das Ganze mit einem professionell angelegten Garten, mehreren nicht einsehbaren Terrassen und einem eigenen kleinen Wald, in welchem sich ein kleines Holzhäuschen befindet. Die einzigartige Immobilie ist auf dem neustem Stand, freuen kann man sich hier über eine Vielzahl an weiteren technischen und luxuriösen Gadgets im gesamten Haus, zu denen Sie unter dem Punkt Ausstattung, mehr finden werden.

**Privatverkauf**

Kontakt: Mira Blascanin

Tel.: 0174 211 5813

Mail: [mirkaras25@icloud.com](mailto:mirkaras25@icloud.com)



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

Kernsaniertes und luxuriös ausgestattetes Anwesen in bester  
Wohnlage von Rückersdorf

## Für wen ist dieses Anwesen geeignet?

- Privates Wohnen
- Gewerbetreibende
- Unterkünfte für Mitarbeiter

## Finanzierungsarten

- Bankfinanzierung
- Mietkauf

**Privatverkauf**

Kontakt: Mira Blascanin

Tel.: 0174 211 5813

Mail: [mirkaras25@icloud.com](mailto:mirkaras25@icloud.com)

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

Kernsaniertes und luxuriös ausgestattetes Anwesen in bester  
Wohnlage von Rückersdorf

## Preis

Kaufpreis: 2.500.000 EUR

## Lage

Straße: Hirschenau 7

Ort: 90607 Rückersdorf

Gebiet: Wohngebiet

## Ausstattung

Küche:	Einbauküche
Abstellraum:	Ja
Bad mit:	Bidet, Dusche, Fenster(n), Pissoir, Wanne
Keller:	voll unterkellert
Bodenbelag:	Granit, Steinboden
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befeuerungsart:	Öl
Kamin:	Ja
Ausrichtung Balk./Terr.:	nach Süd-West
Wasch-, Trockenraum:	Ja
Stellplatzart:	Freiplatz
Gartennutzung:	Ja
Kabel / SAT Anschluss:	Ja
Swimmingpool:	Ja
Rollladen:	Ja

**Privatverkauf**

Kontakt: Mira Blascanin

Tel.: 0174 211 5813

Mail: [mirkaras25@icloud.com](mailto:mirkaras25@icloud.com)

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

Kernsaniertes und luxuriös ausgestattetes Anwesen in bester  
Wohnlage von Rückersdorf

## Flächen

Wohnfläche:	ca. 340,00 qm
Zimmer:	7,0
Badezimmer:	3
Grundstücksfläche:	ca. 2.400,00 qm
Nutzfläche:	150,00 qm
Stellplätze:	2x Freiplatz, 1x Garage
Anzahl Terrassen:	2
Separates WC:	2
Balkone:	1
Einliegerwohnung:	1

## Objektzustand

Baujahr:	1970
Zustand:	modernisiert

## Weitere Angaben

Objekt verfügbar ab:	sofort
Haustiere erlaubt:	Ja

## Energieausweis

Ohne

Liegt zur Besichtigung vor

**Privatverkauf**

Kontakt: Mira Blascanin

Tel.: 0174 211 5813

Mail: [mirkaras25@icloud.com](mailto:mirkaras25@icloud.com)

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

Kernsaniertes und luxuriös ausgestattetes Anwesen in bester  
Wohnlage von Rückersdorf

## Ausstattung

- in der 70er Jahren erbaut und 2018 mit großem Aufwand und viel Liebe zum Detail kernsaniert
- Grundstückgröße: ca. 2400 qm
- Wohnfläche ca. 340 qm zzgl. ca. 150 qm Nutzfläche
- Überwachungssystem und Alarmanlage
- Nebengebäude mit Schwimmbad und Sauna inkl. dazugehöriger Technik (wie z.B. Filter und Pumpensystem, Pollreinigungsroboter usw.) aus 2019
- Garage (mit ferngesteuertem Garagentor) + weitere Stellplätze
- Großzügige Terrasse mit Grillstelle
- Hochwertiges Multimedia und Soundsystem im Haus - Terrassenbereich und Schwimmhalle
- durchdachtes und hochwertiges Lichtkonzept (u.a. von Occhio) in allen Gebäuden. ViaTablet bzw. Smartphone ansteuerbar
- Hauptküche Fabrikat Leicht inkl. Einbaugeräten von Siemens
- Zeitküche (Grillküche) inkl. Weinschrank
- Kamin aus Granit
- sämtliche Zimmertüren Fabrikat Rimadesio
- hochwertige, maßgefertigte Schreinereinbauten
- exklusive Ausstattung der Bäder
- stilvolles und hochwertiges Interior (im Kaufpreis enthalten)
- und, und, und...

## 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, Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Durch seine verkehrsgünstige Lage zur A9 und A3 hat sich Rückersdorf zu einer gesuchten Wohnlage entwickelt. Die Gemeinde Rückersdorf ist über den Landkreis Nürnberger Land Teil der Metropolregion Nürnberg.

**Privatverkauf**

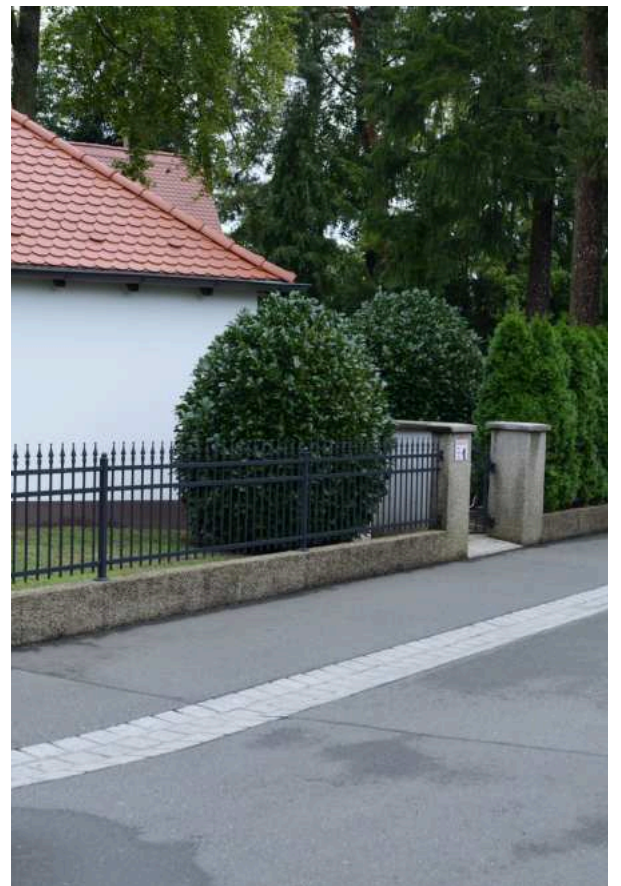
Kontakt: Mira Blascanin

Tel.: 0174 211 5813

Mail: [mirkaras25@icloud.com](mailto:mirkaras25@icloud.com)

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

## Außenanlage I



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

## Außenanlage II



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

## Innenhof



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

## Gartenanlage I





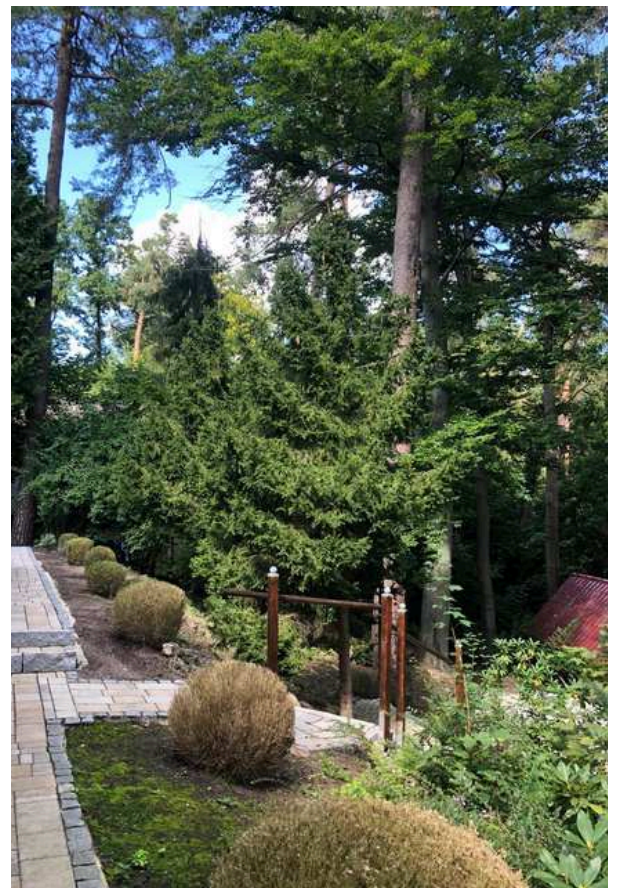
# IMMOBILIEN EXPOSÉ

## Gartenanlage II



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

Waldansicht inkl. Gartenhaus



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

Wellnessoase mit Pool und Sauna

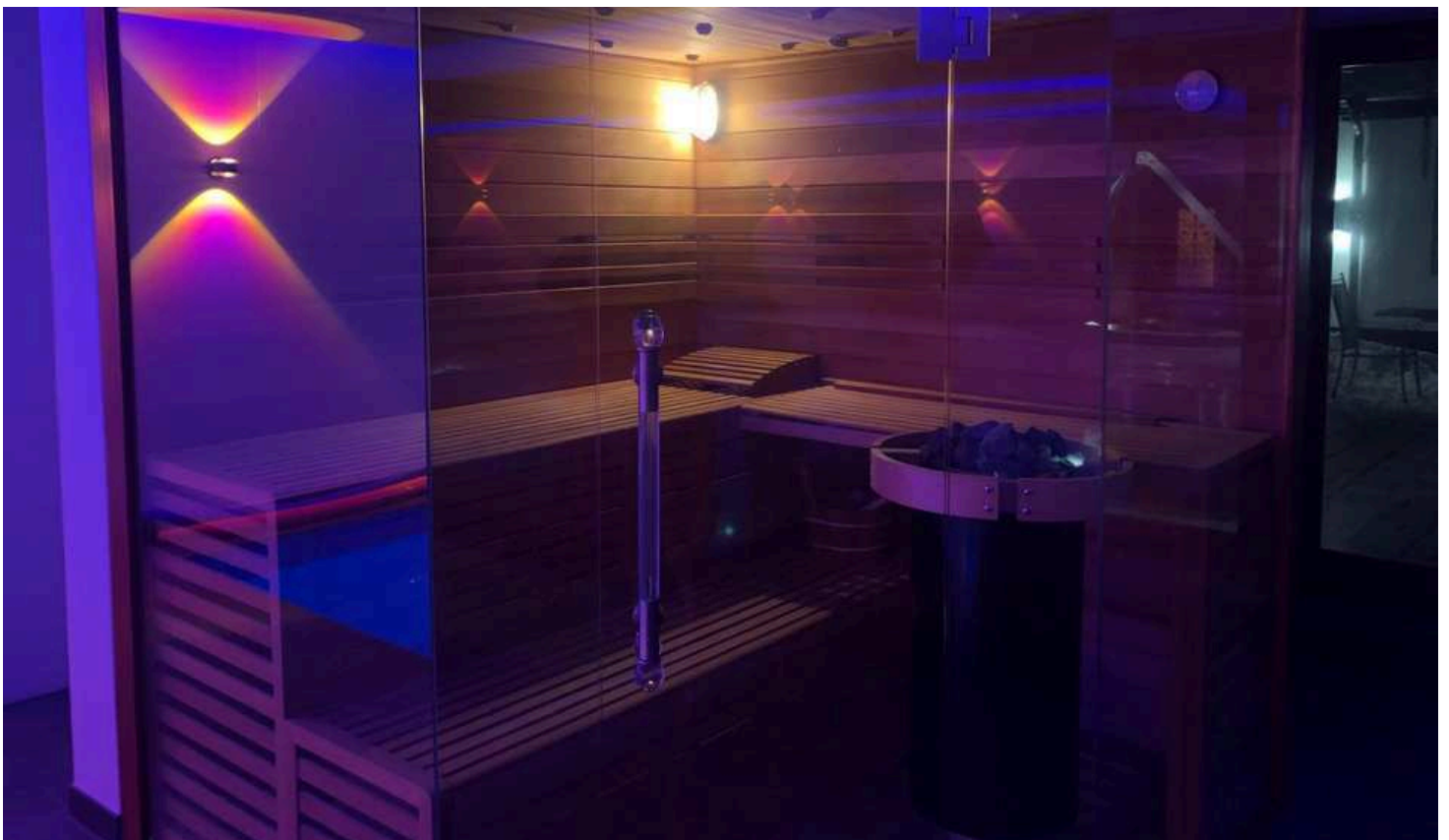


Dusche und Toilette



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

Wellnessoase mit Pool und Sauna abends



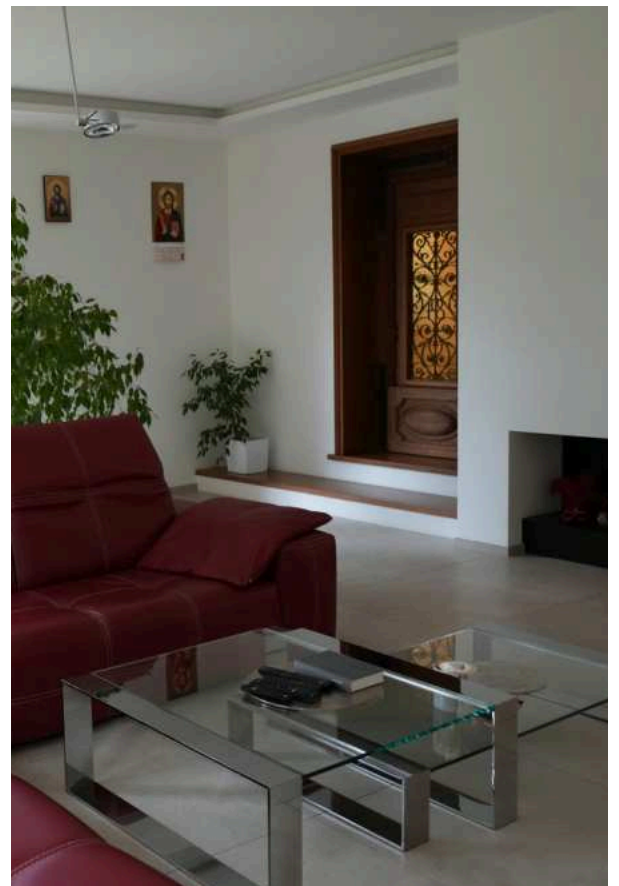
# IMMOBILIEN EXPOSÉ

Eingangsbereich Erdgeschoss



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

Wohnzimmer Erdgeschoss



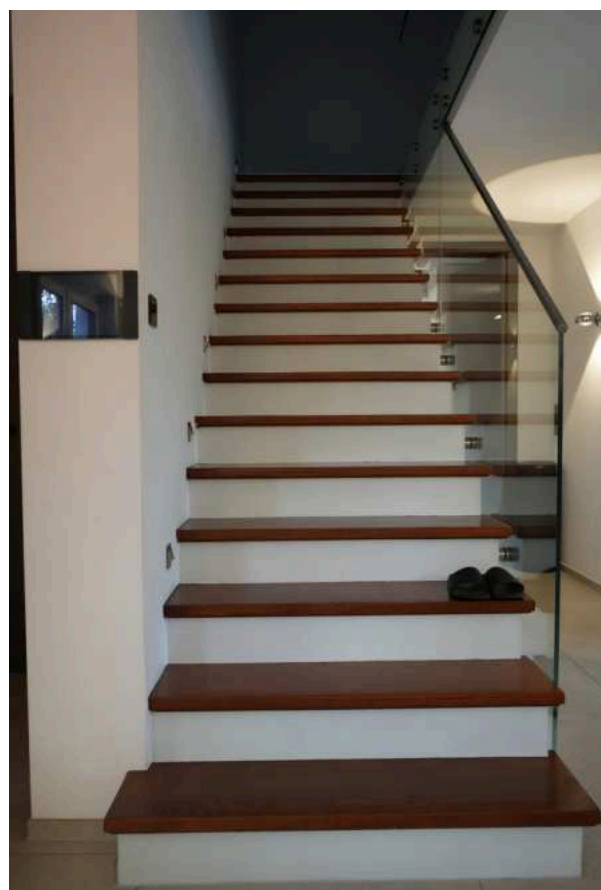
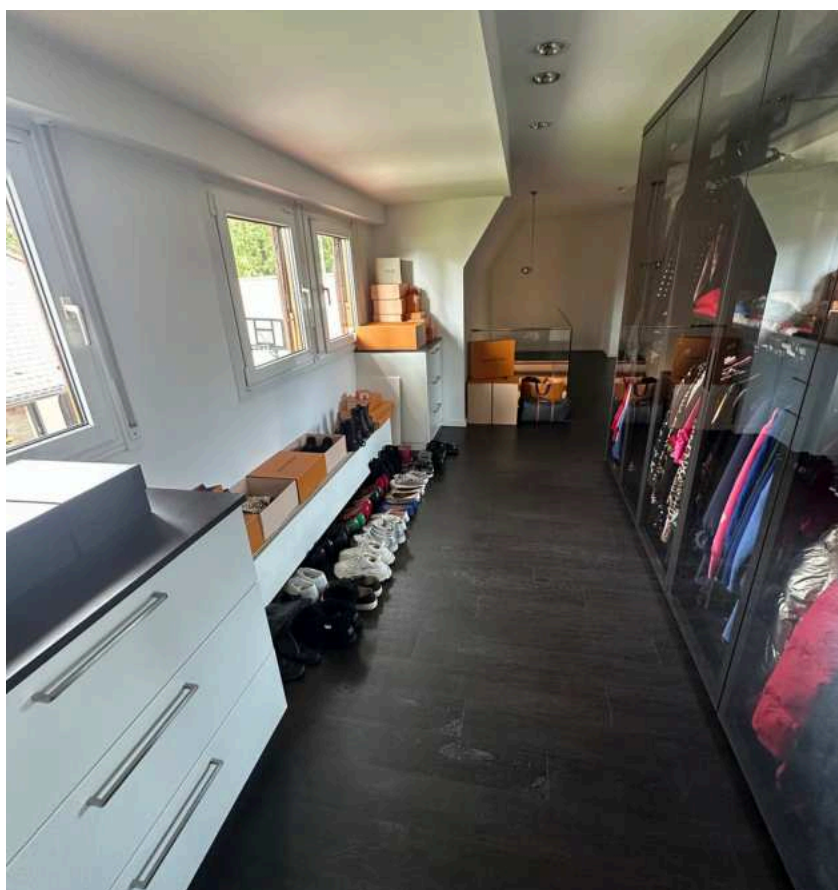
# IMMOBILIEN EXPOSÉ

Küche Erdgeschoss inkl. Essbereich



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

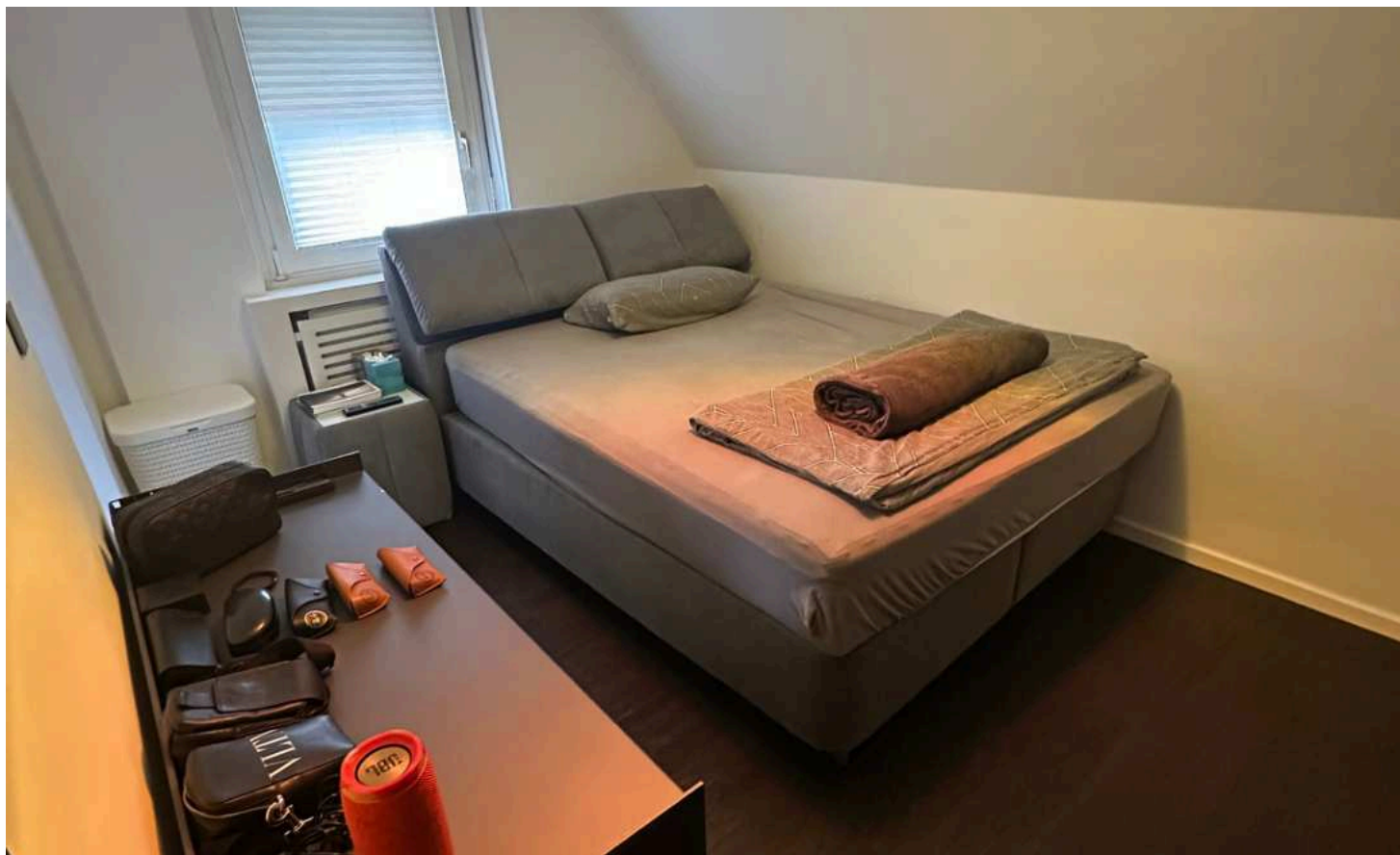
Treppen/Flur OG





# IMMOBILIEN EXPOSÉ

OG Kinderzimmer inkl. Badezimmer



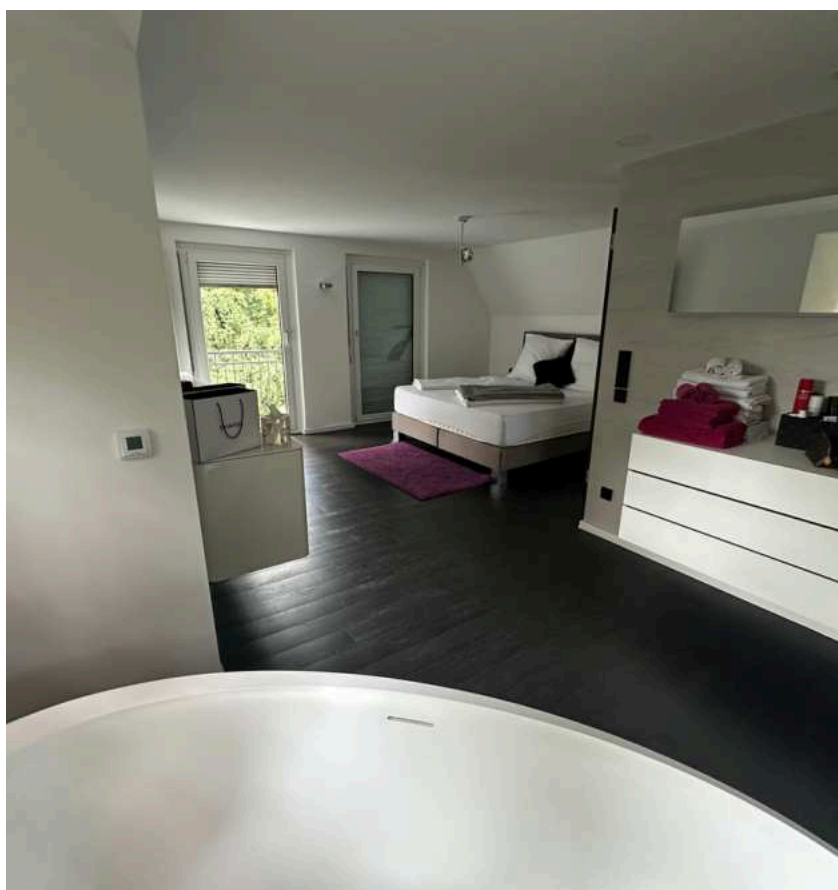
# IMMOBILIEN EXPOSÉ

## OG Ankleidezimmer/Kinderzimmer 2



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

## OG Schlafzimmer



Designer Wanne

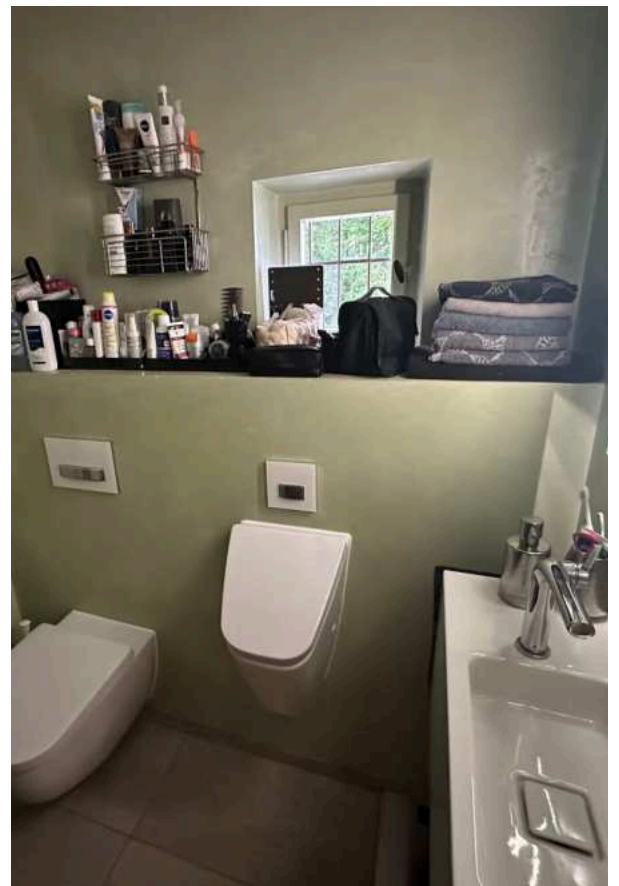
# IMMOBILIEN EXPOSÉ

## OG Schlafzimmer II



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

Einliegerwohnung/ Büro



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

Schlafzimmer Einliegerwohnung/ Büro



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

Küche in Einliegerwohnung/ Büro



Weinschrank

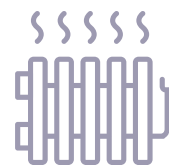
# AUSSTATTUNG



Dusche, Wanne,  
Fenster



Fliesen, Teppich



Zentralheizung  
Wesentlicher  
Energieträger: Öl



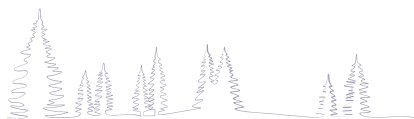
Vollunterkellert



Terrasse



Pool und Sauna



Eigenes Waldstück



Garten

## MIRA BLASCANIN

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Ihnen gefällt, was Sie sehen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen und Ihre Wohnträume zu verwirklichen!

Telefonnummer

0174 211 5813

E-Mail:

[mirkaras25@icloud.com](mailto:mirkaras25@icloud.com)