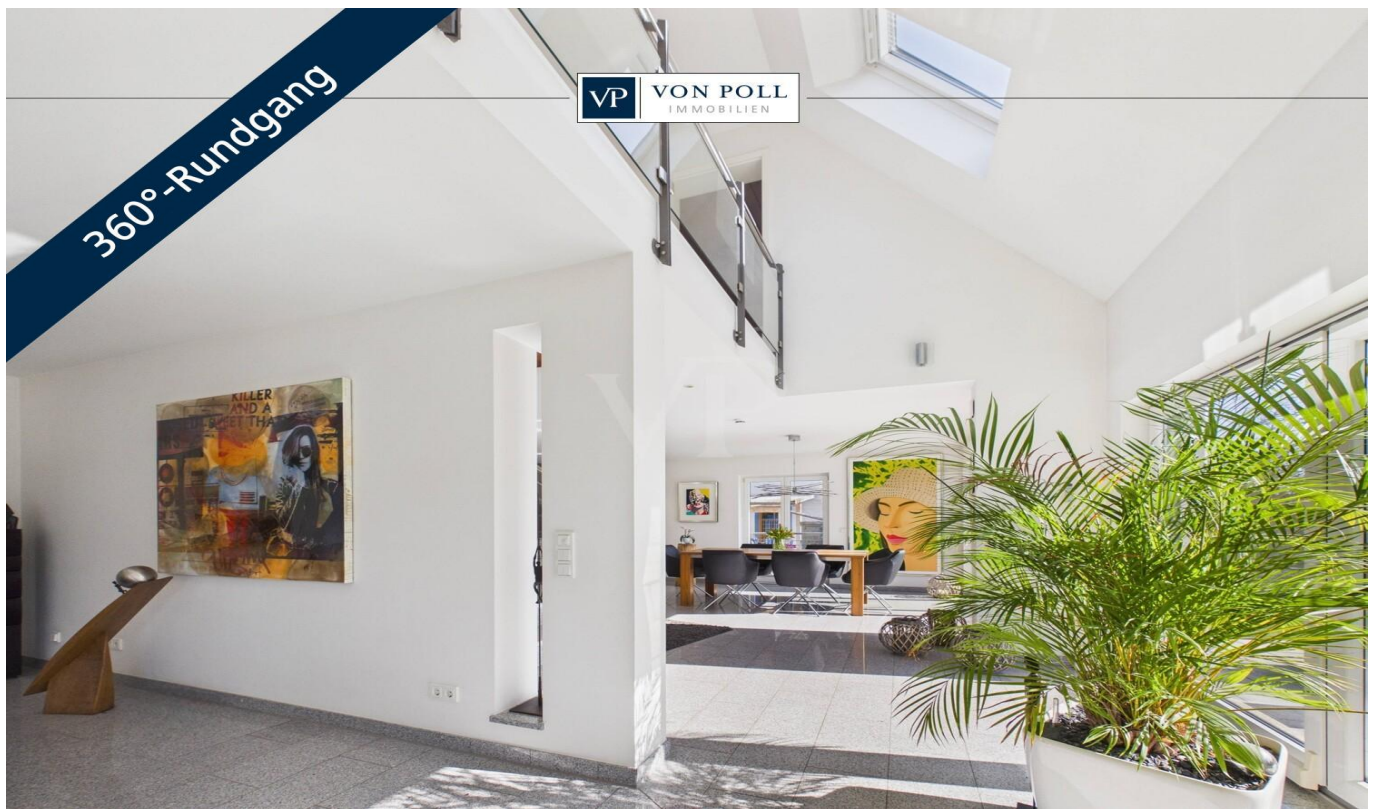


Heroldsberg

Wohnen wie im Katalog mit luftiger Galerie

Objektnummer: 26021009



KAUFPREIS: 985.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 482 m²

Objektnummer: 26021009 - 90562 Heroldsberg

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26021009 - 90562 Heroldsberg

Auf einen Blick

| | | | |
|---------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| Objektnummer | 26021009 | Kaufpreis | 985.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 154 m² | Haustyp | Einfamilienhaus |
| Dachform | Satteldach | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 4.5 | Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Schlafzimmer | 3 | Bauweise | Massiv |
| Badezimmer | 1 | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche |
| Baujahr | 2006 | | |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage | | |

Objektnummer: 26021009 - 90562 Heroldsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Pellet |
| Energieausweis gültig bis | 25.02.2036 |
| Befuerung | Pelletheizung |

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 96.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 2006 |

Objektnummer: 26021009 - 90562 Heroldsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26021009 - 90562 Heroldsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26021009 - 90562 Heroldsberg

Die Immobilie



Gern schicken
wir Ihnen die
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 - 74 89 99 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

Objektnummer: 26021009 - 90562 Heroldsberg

Die Immobilie



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.von-poll.com/nuernberg



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26021009 - 90562 Heroldsberg

Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2006 vereint moderne Architektur, großzügige Raumgestaltung und eine zukunftsorientierte Energieausstattung in harmonischer Weise. Auf einem ca. 482 m² großen Grundstück präsentiert sich die Immobilie mit rund 154 m² Wohnfläche als ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Komfort, Licht und Wohnqualität legen.

Bereits beim Betreten des Hauses eröffnet sich ein beeindruckender Eingangsbereich mit einer offenen Galerie, die zweifellos das architektonische Herzstück der Immobilie bildet. Sie verbindet die Ebenen auf elegante Weise, schafft großzügige Sichtachsen und verleiht dem Haus ein besonders luftiges und repräsentatives Raumgefühl.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen den Blick in den gepflegten Garten. Ein stilvoll integrierter Kamin sorgt insbesondere in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Gästen ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien geeignet ist.

Die hochwertige Einbauküche präsentiert sich modern und zugleich zeitlos gestaltet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Planung, großzügige Arbeitsflächen sowie viel Stauraum und bietet ideale Voraussetzungen für kulinarische Genussmomente. Hochwertige Materialien und eine klare Linienführung verleihen der Küche eine elegante Ausstrahlung und machen sie zu einem stilvollen Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Im Obergeschoss befinden sich 3 großzügige Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen bieten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein komfortables Tageslichtbad, ausgestattet mit Dusche, Eckbadewanne und Doppelwaschtisch, das sowohl Funktionalität als auch eine angenehme Wohlfühlatmosphäre bietet.

Im Erdgeschoss steht zusätzlich ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben Technik- und Hauswirtschaftsräumen zusätzliche praktische Nutz- und Abstellflächen.

Auch in energetischer Hinsicht präsentiert sich die Immobilie zukunftsorientiert: Eine Photovoltaikanlage mit 12 kWp sowie einem 12 kWh Speicher, installiert im Mai 2023, sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung und unterstützt eine effiziente Haushaltsführung. Die Beheizung erfolgt über eine Holz-Pelletheizung. Zusätzlich verfügt die Immobilie seit 2025 über einen Glasfaseranschluss, der eine moderne und leistungsstarke Internetverbindung ermöglicht.

Der liebevoll angelegte Garten bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und Familienleben. Eine automatische Gartenbewässerungsanlage sorgt dabei für eine komfortable und effiziente Pflege der Grünflächen. Die angrenzende Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und erweitert den Wohnbereich in den Sommermonaten auf angenehme Weise nach draußen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Garagenstellplatz sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz, die komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus bieten.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre besondere Architektur, großzügige Raumgestaltung und moderne Energietechnik und bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die ein hochwertiges Wohnambiente zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26021009 - 90562 Heroldsberg

Ausstattung und Details

- **Stilvolles Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006 auf ca. 482 m² Grundstück**
- **Wohnfläche ca. 154 m² mit großzügiger, lichtdurchfluteter Raumgestaltung**
- **Eindrucksvoller Eingangsbereich mit offener Galerie als architektonisches Highlight**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern und Kamin**
- **Direkter Zugang zur sonnigen Terrasse und dem gepflegten Garten**
- **Moderne, hochwertige Einbauküche mit viel Stauraum und großzügigen Arbeitsflächen**
- **Obergeschoss mit 3 flexibel nutzbaren Zimmern für Schlafzimmer, Gäste oder Homeoffice**
- **Tageslichtbad mit Dusche, Eckbadewanne und Doppelwaschtisch**
- **Separates Gäste-WC im Erdgeschoss**
- **Vollständig unterkellert mit Hauswirtschafts- und Technikräumen sowie zusätzlichen Abstellflächen**
- **Zukunftsorientierte Energietechnik: Photovoltaikanlage (12 kWp) mit 12 kWh Speicher, Holz-Pelletheizung**
- **Schneller Glasfaseranschluss seit 2025**
- **Liebevoll angelegter Garten mit automatischer Bewässerung**
- **Garagenstellplatz plus zusätzlicher Außenstellplatz**

Objektnummer: 26021009 - 90562 Heroldsberg

Alles zum Standort

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im östlichen Gemeindegebiet von Heroldsberg. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern mit ansprechenden Gärten und wenig Durchgangsverkehr – ein ideales Wohnumfeld für eine kleine Familie oder ein Paar mit Anspruch auf Ruhe und Privatsphäre.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. In wenigen Minuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie ärztliche Versorgung. Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Die Nähe zu ausgedehnten Grünflächen, Waldgebieten und Spazierwegen bietet hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Pendler von der verkehrsgünstigen Anbindung an das regionale Straßennetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr mit schnellen Verbindungen in Richtung Nürnberg und Erlangen.

Heroldsberg gilt als begehrte Wohngemeinde im Großraum Nürnberg und überzeugt durch die gelungene Kombination aus naturnahem Umfeld, gewachsener Struktur und hoher Lebensqualität. Die Lage des Hauses bietet damit eine ausgewogene Balance zwischen Ruhe, Alltagstauglichkeit und urbaner Nähe – eine ideale Voraussetzung für ein langfristiges Zuhause.

Objektnummer: 26021009 - 90562 Heroldsberg

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.

Objektnummer: 26021009 - 90562 Heroldsberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com