

Heroldsbach

## \*History meets nature\* Historic hunting lodge nestled in a romantic garden

*Property ID: 25125095*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 1.500.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 550 m<sup>2</sup> • ROOMS: 16 • LAND AREA: 1.754 m<sup>2</sup>

Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach**

## At a glance

Property ID	25125095	Purchase Price	1.500.000 EUR
Living Space	ca. 550 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof	Modernisation / Refurbishment	1987
Rooms	16	Construction method	Solid
Bedrooms	7	Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use
Bathrooms	4		
Year of construction	1580		



VON POLL  
REAL ESTATE

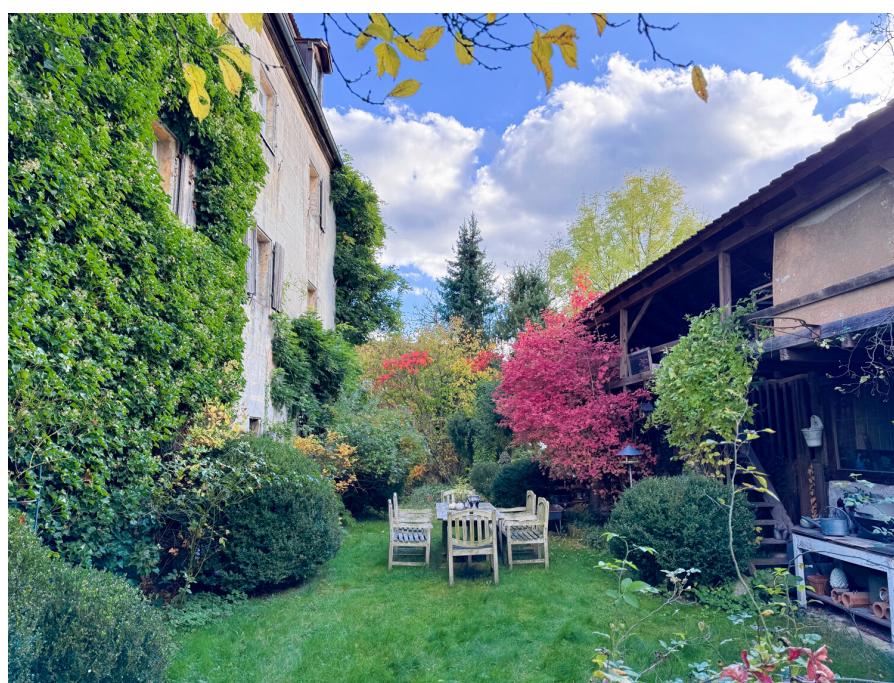
**Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## The property



Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## The property



Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## The property



Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## The property



Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## The property



Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## The property



Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## The property

VP VON POLL FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung berechnen





## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

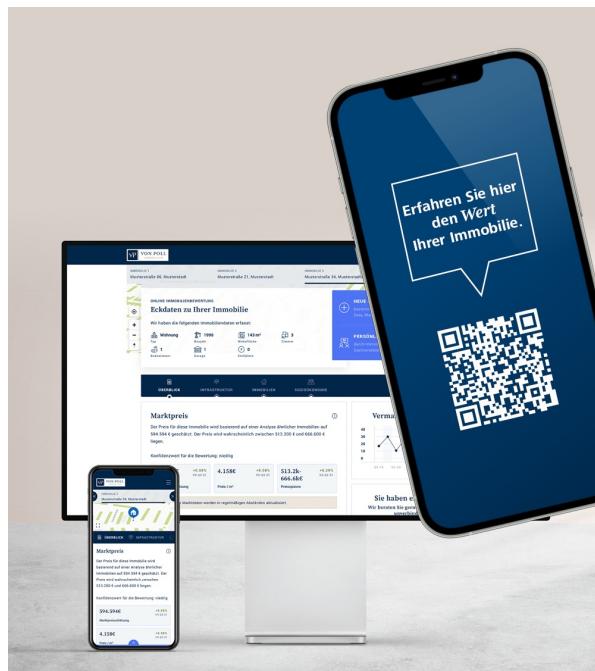
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09191 - 69 84 74 0

Selbstständiger Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim  
forchheim@von-poll.com | [www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)

Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## The property



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VP VON POLL FINANCE

Für dieses Objekt erhalten Sie staatliche Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.\*  
Unser Experte berät Sie gerne.

\*bei energetischer Sanierung

**Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach**

## A first impression

Historic 16th-century forester's lodge/hunting lodge with a walled park garden and two outbuildings. Ideal for large families, multi-generational living, or even combining living and working under one roof! This exceptional property boasts a long history and combines the charm of bygone centuries with practical modern amenities. Built in the 16th century, the hunting lodge/forester's lodge is nestled within a 1,754 m<sup>2</sup> landscaped garden, enclosed by a historic sandstone wall. Mature trees and harmoniously designed garden areas create a sheltered and private atmosphere. The historic sandstone wall, which encircles the entire property, forms an authentic and impressive boundary and underscores the listed building status of the estate. It lends the property a sense of privacy and seclusion. Inside, numerous original features have been preserved to this day: for example, the Tuscan column in the grand entrance hall, 18th-century stucco work on the piano nobile (first floor), alcoves and original painted wainscoting on the mansard floor, and two impressive vaulted cellars. There are also original plank and parquet floors, a grand staircase, and exposed beam ceilings. The ensemble is complemented by a very spacious barn, a private sandstone well, and a sauna in the side carriage house. The barn at the rear of the property and the carriage house are not listed as historical monuments. The main building is functionally sound and ready for immediate occupancy, while also offering potential for modernization that can preserve its historical character and further enhance living comfort. The solid construction, generous room layouts, and high-quality historical materials provide an excellent foundation for individual customization. Furthermore, the property offers the opportunity to benefit from tax depreciation and subsidies within the framework of historic preservation. These financial advantages make the property particularly attractive for buyers seeking a sound investment. This property is a rare opportunity for lovers of historic architecture who value authenticity, privacy, and flexible usage options. The brightness of the individual rooms, which creates a special sense of well-being, is also worth mentioning. See for yourself and arrange a viewing appointment – we would be delighted to assist you and look forward to hearing from you!

**Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach**

## Details of amenities

Ein unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges "Jagdschlösschen" - auch als Forsthaus tituliert. Es gibt einen schriftliche Befund des Objektes aus den 1980er Jahren, das ausführlich mit Plänen und Fotos die jeweils zeitgenössischen Details darlegt. Diese Expertise bzw. dieser Befund liegt zur Einsichtnahme vor.

Die Einfriedung und das Haupthaus stehen unter Denkmalschutz, die Remise und die Scheune stehen nicht unter Denkmalschutz.

Die Beheizung erfolgt über Gastetagenthermen. Ein großer Gastank ist im Garten platziert. Er ist mit Pflanzen verdeckt, so dass er die liebliche Gartenatmosphäre nicht beeinträchtigt.

Außerdem gibt es zahlreiche Kaminanschlüsse verteilt in den einzelnen Etagen.

**Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach**

## All about the location

Ideale Einbindung in die Metropolregion Nürnberg-Erlangen-Fürth.

Die Gemeinde Heroldsbach liegt in angenehmer Distanz zu den Städten Forchheim, Erlangen, Herzogenaurach und natürlich Nürnberg - ein Standort mit hoher Lebensqualität und nachhaltiger Wertstabilität.

Heroldsbach liegt in unmittelbarer Nähe der B470 und der A73 zwischen Forchheim und Höchstadt, in einer ländlichen, etwas hügeligen und bewaldeten Landschaft.

Die Gemeinde ist angeschlossen am Naherholungsbereich Erlangen. Sehenswürdigkeiten in der Fränkischen Schweiz, wie Höhlen, Schlösser, Burgen, Ruinen und Museen sind per Auto oder durch öffentliche Busverbindungen gut erreichbar. Nicht zu vergessen die offizielle Anerkennung als Gebetsstätte der Gemeinde Herolsbach, die den Ort auch für Pilger und Touristen attraktiv macht.

Es gibt Supermärkte und Bäckereien - eine gute Infrastruktur ist gewährleistet.

**Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach**

## Other information

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25125095 - 91336 Heroldsbach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)