

Heroldsbach

# Das Privileg der Einzigartigkeit

*Property ID: 26125053*



**PURCHASE PRICE: 1.220.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 550 m<sup>2</sup> • ROOMS: 16 • LAND AREA: 1.754 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26125053 - 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: 26125053 - 91336 Heroldsbach**

## At a glance

Property ID	26125053	Purchase Price	1.220.000 EUR
Living Space	ca. 550 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof		
Rooms	16		
Bedrooms	7		
Bathrooms	4	Modernisation / Refurbishment	1987
Year of construction	1580	Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 26125053 - 91336 Heroldsbach

## Energy Data

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

Property ID: 26125053 - 91336 Heroldsbach

## The property



Property ID: 26125053 - 91336 Heroldsbach

## The property



Property ID: 26125053 - 91336 Heroldsbach

## The property



Property ID: 26125053 - 91336 Heroldsbach

## The property



Property ID: 26125053 - 91336 Heroldsbach

## The property



Property ID: 26125053 - 91336 Heroldsbach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Property ID: 26125053 - 91336 Heroldsbach

## The property



### 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



### Immobilien- bewertung – *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)



Property ID: 26125053 - 91336 Heroldsbach

## The property



### 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)



Für dieses Objekt  
erhalten Sie  
staatliche  
Förderungen.

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

\*bei energetischer Sanierung



**Property ID: 26125053 - 91336 Heroldsbach**

## A first impression

Historisches Forsthaus/Jagdschlösschen aus dem 16. Jahrhundert mit ummauertem Parkgarten und 2 Nebengebäuden. Ideal für die Großfamilie, Mehrgenerationen oder auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!

Dieses außergewöhnliche Anwesen blickt auf eine lange Geschichte zurück und verbindet den Charme vergangener Jahrhunderte mit praktischen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das im 16. Jahrhundert errichtete Jagdschlösschen/Forsthaus liegt eingebettet in eine 1.754 m<sup>2</sup> große, gepflegte Grünfläche, eingefasst von einer historischen Sandsteinmauer. Alter, gewachsener Baumbestand und harmonisch angelegte Gartenbereiche schaffen eine geschützte und private Atmosphäre. Die historische Sandsteinmauer, die das gesamte Grundstück umrandet, bildet eine authentische und repräsentative Begrenzung und unterstreicht den denkmalgeschützten Charakter des Anwesens. Sie verleiht dem Anwesen eine geschützte Atmosphäre.

Im Inneren finden sich zahlreiche originale Ausstattungsdetails, die bis heute erhalten sind: Beispielsweise die Toskanische Säule in der repräsentativen Eingangshalle, Stuckarbeiten aus dem 18. Jahrhundert in der Beletage, im 1. OG, Alkoven und bemalte Vertäfelungen in ihrer ersten Fassung im Mansardgeschoss und zwei eindrucksvolle Gewölbekeller. Außerdem originale Dielen- und Parkettböden, ein repräsentatives Treppenhaus und sichtbare Balkendecken.

Ergänzt wird das Ensemble durch eine sehr geräumige Scheune, einen eigenen Sandstein Brunnen und eine Sauna in der seitlichen Remise. Die Scheune im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und die Remise stehen nicht unter Denkmalschutz.

Das Hauptgebäude ist funktional intakt und sofort nutzbar und bietet zugleich auch Potenzial für Modernisierungen, die den historischen Charakter bewahren und den Wohnkomfort noch erweitern können. Die solide Bausubstanz, großzügige Raumzuschnitte und hochwertige historische Materialien bilden eine hervorragende Grundlage für eine individuelle Aufwertung.

Zudem bietet das Anwesen die Möglichkeit, von steuerlichen Abschreibungen und Förderungen im Rahmen des Denkmalschutzes zu profitieren. Diese finanziellen Vorteile machen das Objekt besonders attraktiv für Käufer, die wirtschaftlich sinnvoll investieren möchten.

Diese Immobilie ist ein seltenes Angebot für Liebhaber historischer Architektur, die Wert auf Authentizität, Privatsphäre und flexible Nutzungsperspektiven legen. Erwähnenswert ist auch die Helligkeit der einzelnen Räume, die ein besonderes Wohlgefühl vermittelt.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin - wir stehen Ihnen hierfür nur zu gerne zur Verfügung und freuen uns schon auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Property ID: 26125053 - 91336 Heroldsbach**

## Details of amenities

Ein unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges "Jagdschlösschen" - auch als Forsthaus bezeichnet. 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. 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: 26125053 - 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 Heroldsbach, die den Ort auch für Pilger und Touristen attraktiv macht.

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

**Property ID: 26125053 - 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.

**Property ID: 26125053 - 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)