

Heroldsbach

Jagdschlösschen 16. Jhdt. - 4 Einheiten Ehrwürdiges Zeitzeugnis mit Zukunft Ideal f. Investoren

Número de propiedad: 25125090



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 550 m² • HABITACIONES: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.754 m²

Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

De un vistazo

Número de propiedad	25125090
Superficie habitable	ca. 550 m²
Tipo de techo	Techo de mansarda
Habitaciones	16
Dormitorios	7
Baños	4
Año de construcción	1580

Precio de compra	1.500.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1987
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propiedad



Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propiedad



Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propiedad



Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propiedad



Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propiedad



Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propiedad



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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

Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propiedad



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



VON POLL FINANCE

Für dieses Objekt erhalten Sie staatliche Förderungen.

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

*bei energetischer Sanierung

Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Una primera impresión

Historisches Jagdschlösschen/Forsthaus aus dem 16. Jahrhundert mit ummauertem Parkgarten und Nebengebäuden - Ideal für Investoren und Selbstnutzer!

Dieses außergewöhnliche Anwesen blickt auf eine lange Geschichte zurück und verbindet den Charme vergangener Jahrhunderte mit praktischen Nutzungsmöglichkeiten - sowohl für Selbstnutzer als auch für Anleger bestens geeignet. Es liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung über 4 Einheiten (EG, 1. OG, 2. OG und 3. OG) vor.

Das im 16. Jahrhundert errichtete Jagdschlösschen liegt eingebettet in eine 1.754 m² 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. Die Fassade aus Sandstein unterstreicht die Authentizität des Gebäudes.

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 der zuletzt in den 80ern von den aktuellen Eigentümern erfolgten Maßnahmen..

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.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Direkt an der B4 zwischen Erlangen und Bamberg gelegen, ist das Anwesen schnell aus beiden Städten erreichbar. Der Ort selbst bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung und öffentlichem Nahverkehr.

Diese Immobilie ist ein seltenes architektonisches Zeitzeugnis für Liebhaber historischer Architektur, die Wert auf Authentizität, Privatsphäre und kulturelle Substanz legen und zugleich ein Refugium für Käufer, die Geschichte bewahren, gestalten und genießen möchten: Ein Ort von Substanz, Stil und Ausstrahlung mit flexiblen Nutzungsperspektiven.

Erwähnenswert ist auch die Helligkeit der einzelnen Räume, die ein besonderes Wohlfühl 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!

Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Detalles de los servicios

Ein unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges "Jagdschlösschen" - auch als Forsthaus titulierte. Es gibt eine schriftliche Begutachtung des Objektes aus den 1980er Jahren, die 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.

Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Todo sobre la ubicación

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 Höchststadt, 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.

Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com