

Heroldsbach

Pavillon de chasse du XVI^e siècle - 4 unités.
Monument historique de caractère avec un bel
avenir. Idéal pour les investisseurs.

CODE DU BIEN: 25125090



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 550 m² • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.754 m²

CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125090
Surface habitable	ca. 550 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	16
Chambres à coucher	7
Salles de bains	4
Année de construction	1580

Prix d'achat	1.500.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1987
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



VON POLL
IMMOBILIEN



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

CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Une première impression

Pavillon de chasse/maison de garde forestier historique du XVI^e siècle, avec parc clos et dépendances – idéal pour investisseurs et propriétaires occupants ! Cette propriété exceptionnelle, chargée d'histoire, allie le charme des siècles passés à des fonctionnalités pratiques, convenant parfaitement aux propriétaires occupants comme aux investisseurs. Un certificat de propriété séparée pour quatre unités (rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^e et 3^e étages) est disponible. Construit au XVI^e siècle, le pavillon de chasse est niché au cœur d'un jardin paysager de 1 754 m², entouré d'un mur historique en grès. Arbres matures et espaces verts harmonieusement aménagés créent une atmosphère intime et protégée. Le mur historique en grès qui entoure la propriété forme une limite authentique et impressionnante et souligne son statut de bâtiment classé. La façade en grès renforce encore l'authenticité du bâtiment. À l'intérieur, de nombreux éléments d'origine ont été préservés jusqu'à nos jours : par exemple, la colonne toscane du grand hall d'entrée, les stucs du XVIII^e siècle du piano nobile (premier étage), les alcôves et les lambris peints d'origine de l'étage mansardé, ainsi que deux impressionnantes caves voûtées. On y trouve également des planchers en bois et en parquet d'origine, un grand escalier et des plafonds aux poutres apparentes. L'ensemble est complété par une grange très spacieuse, un puits privé en grès et un sauna dans l'ancienne remise à voitures. La grange située à l'arrière de la propriété et la remise à voitures ne sont pas classées monuments historiques. Le bâtiment principal est en bon état et prêt à être habité immédiatement, tout en offrant un potentiel de modernisation permettant de préserver son caractère historique et d'améliorer encore le confort de vie. La solide structure du bâtiment, la généreuse distribution des pièces et la grande qualité des matériaux historiques constituent une excellente base pour une mise en valeur personnalisée des améliorations apportées par les propriétaires actuels dans les années 1980. De plus, la propriété offre la possibilité de bénéficier d'amortissements fiscaux et de subventions dans le cadre de la protection du patrimoine. Ces atouts financiers rendent ce bien particulièrement attractif pour les acquéreurs en quête d'un investissement judicieux. Son emplacement bénéficie d'excellentes liaisons de transport : situé directement sur la B4 entre Erlangen et Bamberg, il est facilement accessible depuis les deux villes. La ville elle-même offre une infrastructure de qualité avec commerces, restaurants, services médicaux et transports en commun. Ce bien est un joyau architectural rare pour les amateurs d'architecture historique qui apprécient l'authenticité, l'intimité et le patrimoine culturel, et simultanément un havre de paix pour les acquéreurs désireux de préserver, façonner et apprécier l'histoire : un lieu de caractère, de style et de caractère, offrant de multiples possibilités d'aménagement. La luminosité des pièces, qui crée une atmosphère de bien-être unique, mérite également

d'être soulignée. Venez le constater par vous-même et prenez rendez-vous pour une visite – nous serons ravis de vous aider et nous réjouissons de votre prise de contact !

CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com