

Heroldsbach

# \*L'histoire rencontre la nature\* Pavillon de chasse historique niché dans un jardin romantique

**CODE DU BIEN: 25125095**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 1.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 550 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.754 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25125095 - 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: 25125095 - 91336 Heroldsbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125095	Prix d'achat	1.500.000 EUR
Surface habitable	ca. 550 m <sup>2</sup>	Type de bien	Château
Type de toiture	Toit à la Mansart	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	16	Modernisation / Rénovation	1987
Chambres à coucher	7	Technique de construction	massif
Salles de bains	4	Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée
Année de construction	1580		



VON POLL  
REAL ESTATE

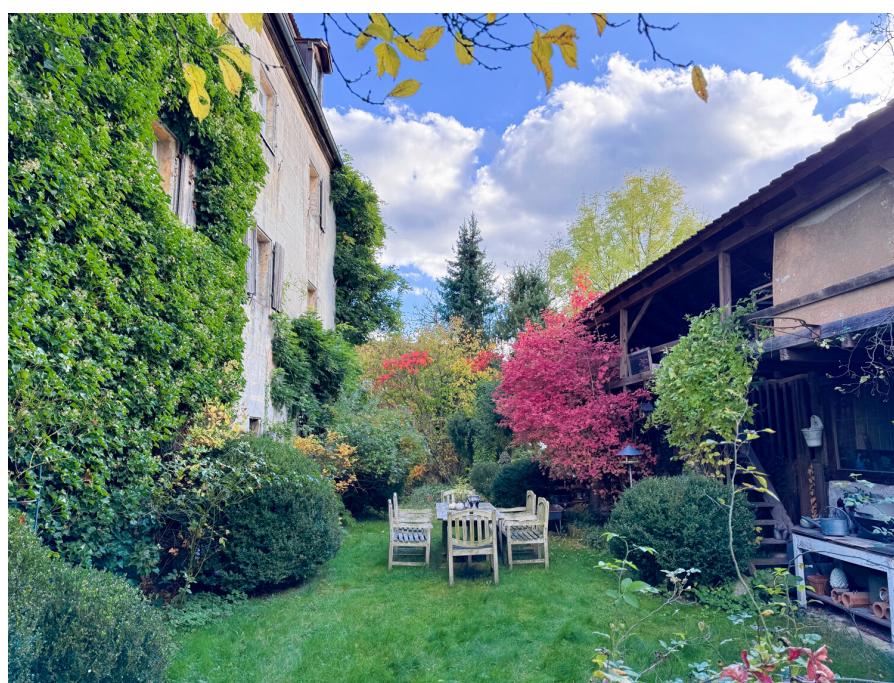
**CODE DU BIEN: 25125095 - 91336 Heroldsbach**

## Informations énergétiques

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

CODE DU BIEN: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## La propriété

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.

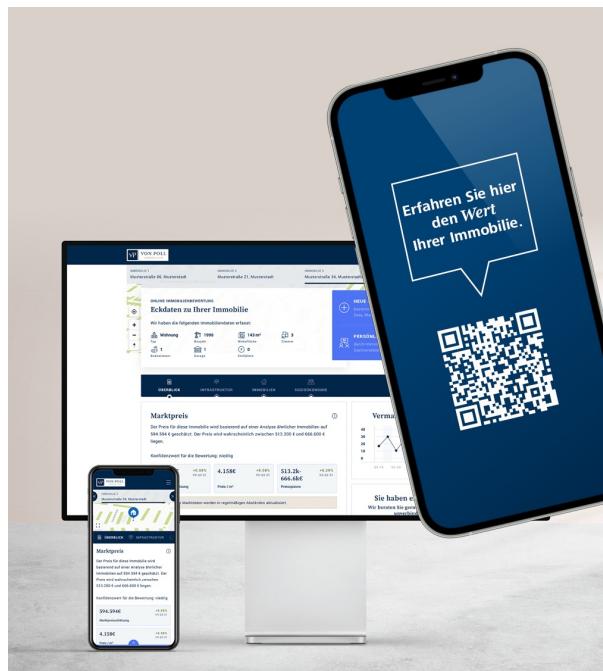
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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)

CODE DU BIEN: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25125095 - 91336 Heroldsbach**

## Une première impression

Pavillon forestier/de chasse historique du XVI<sup>e</sup> siècle, avec parc clos et deux dépendances. Idéal pour les familles nombreuses, les familles multigénérationnelles, ou même pour combiner vie et travail sous un même toit ! Cette propriété exceptionnelle, chargée d'histoire, allie le charme des siècles passés au confort moderne. Construit au XVI<sup>e</sup> siècle, le pavillon de chasse/de chasse est niché au cœur d'un jardin paysager de 1 754 m<sup>2</sup>, 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, constitue une limite authentique et impressionnante et souligne le statut de bâtiment classé du domaine. Il confère à la propriété un sentiment d'intimité et de tranquillité. 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<sup>e</sup> 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 construction solide, les volumes généreux et les matériaux historiques de grande qualité constituent une excellente base pour une personnalisation. De plus, la propriété offre la possibilité de bénéficier d'amortissements fiscaux et de subventions dans le cadre de la protection du patrimoine. Ces avantages financiers rendent la propriété particulièrement attractive pour les acheteurs à la recherche d'un investissement sûr. Cette propriété représente une opportunité rare pour les passionnés d'architecture historique qui apprécient l'authenticité, l'intimité et la flexibilité d'aménagement. La luminosité des pièces, qui crée une atmosphère de bien-être particulière, mérite également d'être soulignée. Venez la découvrir et prenez rendez-vous pour une visite ! Nous serons ravis de vous aider et espérons avoir bientôt de vos nouvelles !

**CODE DU BIEN: 25125095 - 91336 Heroldsbach**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25125095 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 25125095 - 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 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

**CODE DU BIEN: 25125095 - 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](http://www.von-poll.com)