Heroldsbach

Forsthaus mit historischem Charme

??????? ????????: 25125090

???? ??????: 1.500.000 EUR • ?????????: ca. 550 m² • ???????: 16 • ?????? ???: 1.754 m²

??????? ????????: 25125090 - 91336 Heroldsbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25125090 - 91336 Heroldsbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25125090
?????????	ca. 550 m²
????? ??????	????? Mansard
???????	16
????????? ??? ????????	7
????????	4
???? ??????????	1580

???? ??????	1.500.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	1987
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ??????, ?????, ?????

??????? ????????: 25125090 - 91336 Heroldsbach

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 25125090 - 91336 Heroldsbach

?? ???????

??????? ????????: 25125090 - 91336 Heroldsbach

?? ???????

??????? ????????: 25125090 - 91336 Heroldsbach

?? ???????

??????? ????????: 25125090 - 91336 Heroldsbach

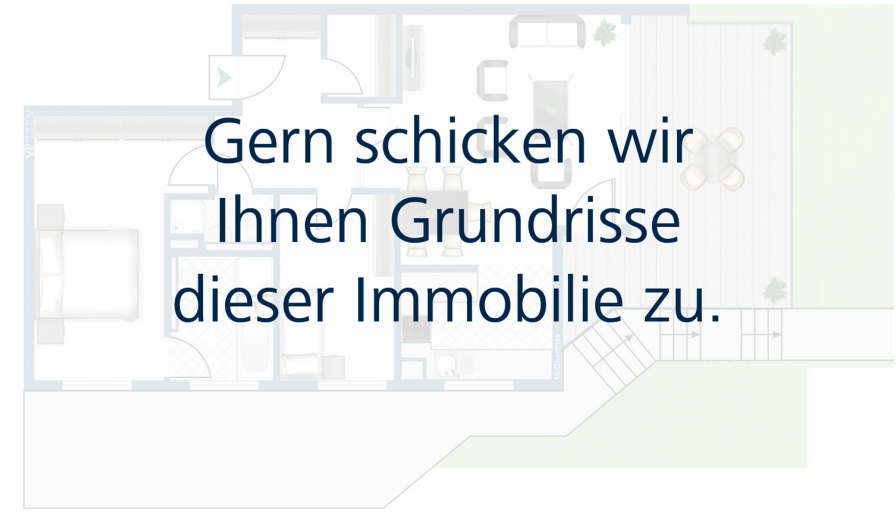
?? ???????

??????? ????????: 25125090 - 91336 Heroldsbach

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/erlangen

??????? ????????: 25125090 - 91336 Heroldsbach

?? ???????

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

??????? ????????: 25125090 - 91336 Heroldsbach

?? ???????

??????? ????????: 25125090 - 91336 Heroldsbach

??? ????? ????????

Historisches Forsthaus/Jagdschlösschen aus dem 16. Jahrhundert mit ummauertem Parkgarten und Nebengebäuden

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

Das im 16. Jahrhundert errichtete Jagdschlösschen/Forsthaus 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.

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.

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 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!

??????? ????????: 25125090 - 91336 Heroldsbach

????????????? ??? ???????

Ein unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges "Jagdschlösschen" - auch als Forsthaus tituliert. 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.

??????? ????????: 25125090 - 91336 Heroldsbach

??? ??? ??? ?????????

Zur Gemeinde Heroldsbach gehören unter anderem die Ortsteile Thurn, Ösdorf sowie Poppendorf. In Heroldsbach und seinen Ortsteilen leben zusammen ungefähr 5.100 Einwohner.

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. Es gibt Supermärkte und Bäckereien.

??????? ????????: 25125090 - 91336 Heroldsbach

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25125090 - 91336 Heroldsbach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com