

Heroldsbach

## \*A történelem találkozik a természettel\* Történelmi vadászház romantikus kertben

VP azonosító: 25125095



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

VÉTELÁR: 1.500.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 550 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 1.754 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## Áttekintés

VP azonosító	25125095	Vételár	1.500.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 550 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Tetötéri lakás	Modernizálás / felújítás	1987
Szobák	16	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	7	Felszereltség	Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat
Fürdoszobák	4		
Építés éve	1580		

VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer  
Energiaforrás

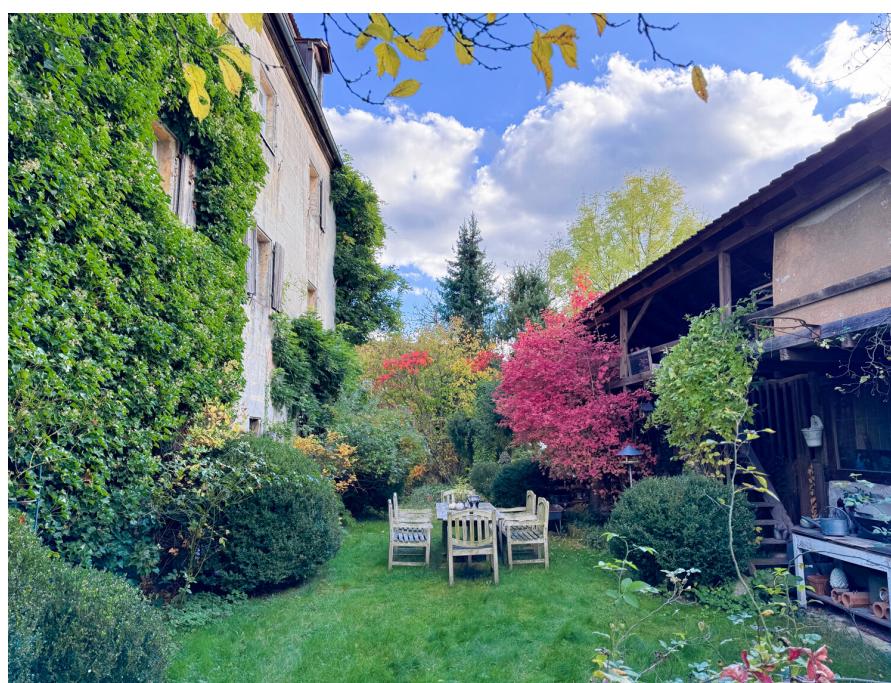
Központifutés  
Gáz

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

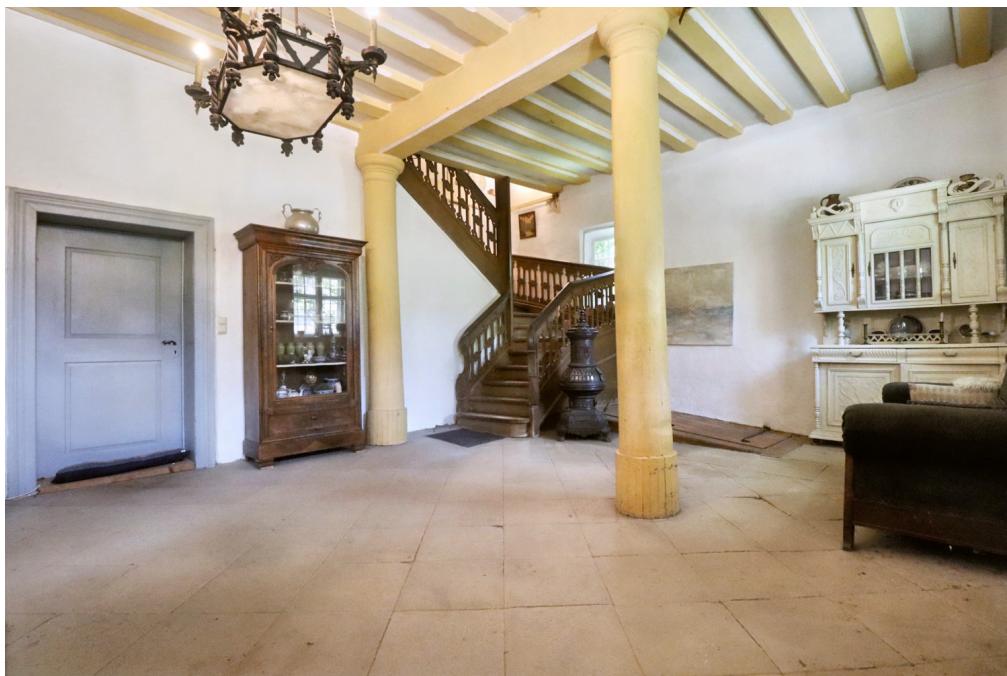
VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## Az ingatlan



The image shows a large smartphone standing upright, displaying a QR code and a white speech bubble containing the German text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' (Discover here the value of your property.). In the background, there is a smaller smartphone and a laptop, both showing the same real estate valuation website interface.

VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

### 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)

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



**VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach**

## Az elso benyomás

Történelmi, 16. századi erdészház/vadászház fallal körülvett parkos kerttel és két melléképülettel. Ideális nagycsaládosok, többgenerációs együttélés, vagy akár az egy fedél alatti élet és munka kombinációja számára! Ez a kivételes ingatlan hosszú történelemmel büszkélkedhet, és a letunt századok varázsát ötvözi a praktikus modern kényelemmel. A 16. században épült vadászház/erdészház egy 1754 m<sup>2</sup>-es, parkosított kertben fekszik, amelyet egy történelmi homokko fal vesz körül. Az érett fák és a harmonikusan kialakított kertrészek védett és privát lékgört teremtenek. A teljes birtokot körülvevő történelmi homokko fal hiteles és lenyugöző határvonalat alkot, és hangsúlyozza a birtok muemlék státuszát. A magánélet és a magánélet érzetét kölcsönzi az ingatlannak. Belül számos eredeti jellegzetesség maradt fenn a mai napig: például a toszkán oszlop a nagy elocsarnokban, a 18. századi stukkó a piano nobilén (elso emelet), a fülkék és az eredeti festett lambéria a tetőrben, valamint két lenyugöző boltozatos pince. Eredeti deszka- és parkettapadló, impozáns lépcso és látszó gerendás mennyezet is található. Az együttest egy nagyon tágas pajta, egy privát homokko kút és egy sauna egészíti ki az oldalsó kocsiszínben. Az ingatlan hátsó részén található pajta és a kocsiszín nem muemlékvédelem alatt áll. A foépület funkcionálisan stabil és azonnal beköltözhető, miközben modernizációs lehetőségeket is kínál, amelyek megörizhetik történelmi jellegét és tovább növelhetik a lakhatási kényelmet. A masszív szerkezet, a nagyvonalú helyiségalakítás és a kiváló minőségi történelmi anyagok kiváló alapot biztosítanak az egyéni igényekre szabáshoz. Ezenkívül az ingatlan lehetőséget kínál adókedvezmény és támogatások igénybevételére a muemlékvédelem keretében. Ezek a pénzügyi előnyök különösen vonzóvá teszik az ingatlant a megbízható befektetést kereső vásárlók számára. Ez az ingatlan ritka lehetőség a történelmi építészet szerelmeseinek, akik értékelik az eredetiséget, a magánéletet és a rugalmas felhasználási lehetőségeket. Az egyes helyiségek világossága, amely különleges jóléti érzést teremt, szintén említésre méltó. Gyozodjön meg róla saját szemével, és egyeztessen idopontot megtekintésre – örömmel segítünk Önnek, és várjuk jelentkezését!

**VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach**

## További információ / adatok

**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

VP azonosító: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Gebhardt

---

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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