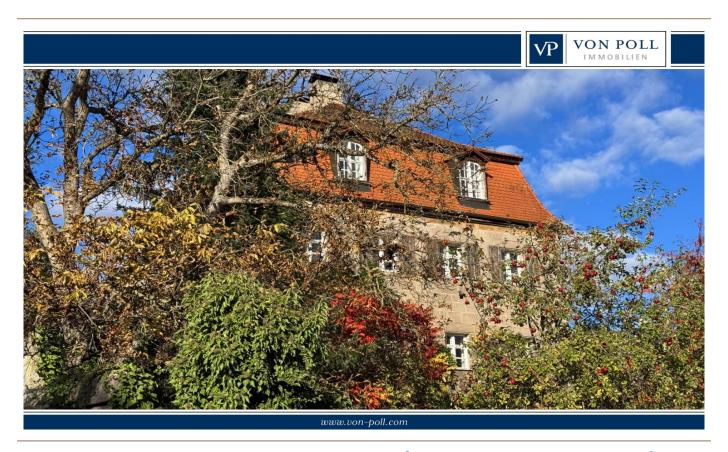


#### Heroldsbach

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

VP azonosító: 25125095



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



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



## Áttekintés

VP azonosító	25125095 ca. 550 m <sup>2</sup>	
Hasznos lakótér		
Teto formája	Tetotéri lakás	
Szobák	16	
Hálószobák	7	
Fürdoszobák	4	
Építés éve	1580	

Vételár	1.500.000 EUR  Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises	
Jutalék		
Modernizálás / felújítás	1987	
Kivitelezési módszer	Szilárd	
Felszereltség	Vendég WC, Szauna Kandalló, Kert / közös használat	



# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	A rendelkezések
Energiaforrás	Gáz		szerint nem kötelezo







































### Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen



### Az ingatlan







#### Ihre Immobilienspezialisten

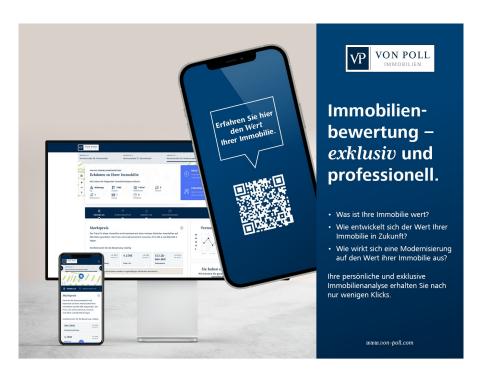
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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









#### 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 m²-es, parkosított kertben fekszik, amelyet egy történelmi homokko fal vesz körül. Az érett fák és a harmonikusan kialakított kertrészek védett és privát légkört teremtenek. A teljes birtokot körülvevo történelmi homokko fal hiteles és lenyugözo 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 tetotérben, valamint két lenyugözo 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 szauna egészíti ki az oldalsó kocsiszínben. Az ingatlan hátsó részén található pajta és a kocsiszín nem muemlékvédelem alatt áll. A foépület funkcionálisan stabil és azonnal beköltözheto, miközben modernizációs lehetoségeket is kínál, amelyek megorizhetik történelmi jellegét és tovább növelhetik a lakhatási kényelmet. A masszív szerkezet, a nagyvonalú helyiségalakítás és a kiváló minoségu történelmi anyagok kiváló alapot biztosítanak az egyéni igényekre szabáshoz. Ezenkívül az ingatlan lehetoséget kínál adókedvezmény és támogatások igénybevételére a muemlékvédelem keretében. Ezek a pénzügyi elonyök különösen vonzóvá teszik az ingatlant a megbízható befektetést kereso vásárlók számára. Ez az ingatlan ritka lehetoség a történelmi építészet szerelmeseinek, akik értékelik az eredetiséget, a magánéletet és a rugalmas felhasználási lehetoségeket. 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!



#### 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.



### 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.



#### 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.



### 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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com