

Heroldsbach

Residenza di caccia del XVI secolo - 4 unità.
Monumento storico di grande valore con un futuro
promettente. Ideale per investitori.

Codice oggetto: 25125090



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 550 m² • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.754 m²

Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25125090
Superficie netta	ca. 550 m²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	16
Camere da letto	7
Bagni	4
Anno di costruzione	1580

Prezzo d'acquisto	1.500.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1987
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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

Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



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

Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Una prima impressione

Storica residenza di caccia/casa del guardaboschi del XVI secolo con parco recintato e annessi: ideale per investitori e proprietari! Questa eccezionale proprietà vanta una lunga storia e coniuga il fascino dei secoli passati con la praticità d'uso, perfetta sia per proprietari che per investitori. È disponibile un certificato di proprietà separata per quattro unità (piano terra, primo piano, secondo piano e terzo piano). Costruita nel XVI secolo, la residenza di caccia è immersa in un giardino paesaggistico di 1.754 m², racchiuso da uno storico muro di arenaria. Alberi secolari e aree verdi armoniosamente progettate creano un'atmosfera protetta e riservata. Lo storico muro di arenaria che circonda l'intera proprietà forma un confine autentico e imponente e sottolinea lo stato di edificio storico. La facciata in arenaria enfatizza ulteriormente l'autenticità dell'edificio. All'interno, numerose caratteristiche originali sono state conservate fino ad oggi: ad esempio, la colonna toscana nell'imponente atrio d'ingresso, gli stucchi settecenteschi al piano nobile (primo piano), le nicchie e la boiserie dipinta originale al piano mansardato e due imponenti cantine a volta. Sono inoltre presenti pavimenti originali in assi e parquet, una grande scalinata e soffitti con travi a vista. Il complesso è completato da un fienile molto spazioso, un pozzo privato in pietra arenaria e una sauna nella rimessa laterale. Il fienile sul retro della proprietà e la rimessa non sono classificati come monumenti storici. L'edificio principale è funzionalmente solido e pronto per essere abitato immediatamente, offrendo al contempo un potenziale di ammodernamento che ne preserva il carattere storico e ne migliora ulteriormente il comfort abitativo. La solida struttura dell'edificio, le ampie planimetrie e i materiali storici di alta qualità costituiscono un'eccellente base per la valorizzazione personalizzata degli ultimi miglioramenti apportati dagli attuali proprietari negli anni '80. Inoltre, la proprietà offre la possibilità di beneficiare di deprezzamenti fiscali e agevolazioni nell'ambito della tutela del patrimonio storico. Questi vantaggi finanziari rendono l'immobile particolarmente attraente per gli acquirenti alla ricerca di un investimento solido. La posizione vanta ottimi collegamenti di trasporto: situata direttamente sulla B4 tra Erlangen e Bamberg, l'immobile è facilmente raggiungibile da entrambe le città. La città stessa offre un'ottima infrastruttura con negozi, ristoranti, assistenza medica e trasporti pubblici. Questa proprietà è un raro gioiello architettonico per gli amanti dell'architettura storica che apprezzano l'autenticità, la privacy e la sostanza culturale, e allo stesso tempo un rifugio per gli acquirenti che desiderano preservare, plasmare e godere della storia: un luogo di sostanza, stile e carattere con opzioni di utilizzo flessibili. Degna di nota è anche la luminosità dei singoli ambienti, che crea una speciale sensazione di benessere. Convincetevi di persona e fissate un appuntamento per una visita: saremo lieti di assistervi e non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25125090 - 91336 Heroldsbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com