

Heroldsbach

La storia incontra la natura Storico rifugio di caccia immerso in un giardino romantico

Codice oggetto: 25125095



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: 25125095 - 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: 25125095 - 91336 Heroldsbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25125095	Prezzo d'acquisto	1.500.000 EUR
Superficie netta	ca. 550 m ²	Casa	Castello
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	16	Modernizzazione / Riqualificazione	1987
Camere da letto	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1580		

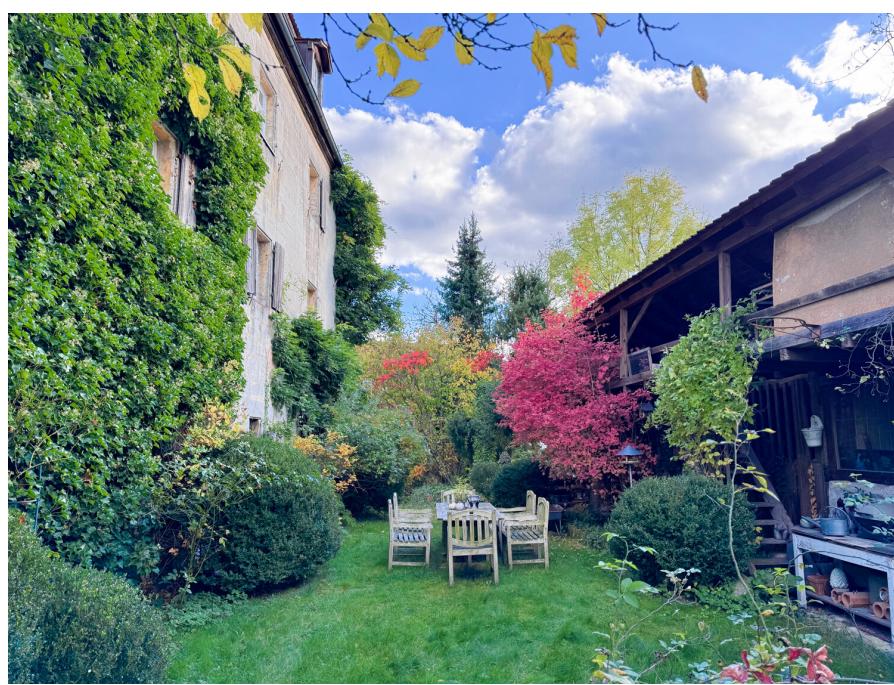
Codice oggetto: 25125095 - 91336 Heroldsbach

Dati energetici

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

Codice oggetto: 25125095 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25125095 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25125095 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25125095 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25125095 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25125095 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



Codice oggetto: 25125095 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

Codice oggetto: 25125095 - 91336 Heroldsbach

La proprietà

VP VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen





Ihre Immobilienspezialisten

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

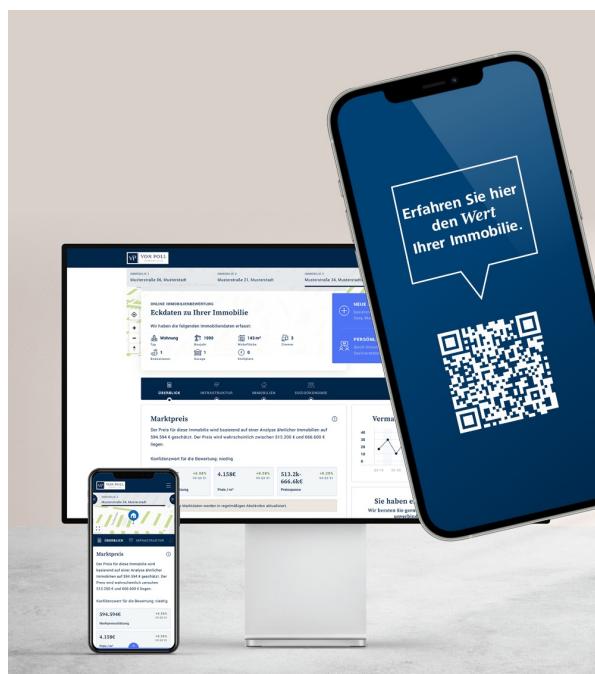
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09191 - 69 84 74 0

Selbstständiger Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim
forchheim@von-poll.com | www.von-poll.com/forchheim

Codice oggetto: 25125095 - 91336 Heroldsbach

La proprietà



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



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

Codice oggetto: 25125095 - 91336 Heroldsbach

Una prima impressione

Storico lodge del guardia forestale/lodge di caccia del XVI secolo con un parco-giardino recintato e due annessi. Ideale per famiglie numerose, per vivere con più generazioni o anche per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto! Questa proprietà eccezionale vanta una lunga storia e combina il fascino dei secoli passati con i comfort moderni e pratici. Costruito nel XVI secolo, il lodge di caccia/lodge del guardia forestale è immerso 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 della tenuta. Conferisce alla proprietà un senso di privacy e isolamento. All'interno, numerose caratteristiche originali sono state conservate fino ad oggi: ad esempio, la colonna toscana nel grande atrio d'ingresso, gli stucchi del XVIII secolo 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. L'insieme 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 costruzione, l'ampia distribuzione degli spazi e i materiali storici di alta qualità offrono un'eccellente base per la personalizzazione individuale. Inoltre, la proprietà offre la possibilità di beneficiare di deprezzamenti fiscali e agevolazioni nell'ambito della tutela del patrimonio storico. Questi vantaggi finanziari rendono la proprietà particolarmente interessante per gli acquirenti alla ricerca di un investimento solido. Questa proprietà rappresenta una rara opportunità per gli amanti dell'architettura storica che apprezzano l'autenticità, la privacy e la flessibilità d'uso. Degna di nota è anche la luminosità dei singoli ambienti, che crea una particolare 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: 25125095 - 91336 Heroldsbach

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25125095 - 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 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.

Codice oggetto: 25125095 - 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 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

Codice oggetto: 25125095 - 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