

Heroldsbach

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

Codice oggetto: 25125095



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 550 m<sup>2</sup> • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.754 m<sup>2</sup>

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   |
| 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                               | Castello                                                                  |
| 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: 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

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Codice oggetto: 25125095 - 91336 Heroldsbach

## La proprietà



### 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



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](mailto:forchheim@von-poll.com) | [www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)

Codice oggetto: 25125095 - 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](http://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: 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 m<sup>2</sup>, 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 titulierte. 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 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: 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 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: 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](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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