

Heroldsbach

Romantisches Jagdschlösschen aus dem 16. Jhrdt - Ein Ort voller Geschichte und Charme

????????? ??????????: 25125052



www.von-poll.com

???? ??????: 1.750.000 EUR • ??????????: ca. 550 m² • ?????????: 16 • ?????? ????: 1.754 m²

??????? ?????????: 25125052 - 91336 Heroldsbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25125052 - 91336 Heroldsbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25125052	????? ???????	1.750.000 EUR
????????????	ca. 550 m²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	?????? Mansard		
?????????	16		
????????????? ???	7		
????????????		????? ??????????????	1987
??????????	4	?????????	???????
????? ??????????????	1580	????????????????	
		????????	WC ??????????????, ????????, ??????, ??????

??????? ???????: 25125052 - 91336 Heroldsbach

????????????? ???????????

????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	KEIN
????? ????????????	??????		

??????? ?????????: 25125052 - 91336 Heroldsbach

?? ????????



??????? ?????????: 25125052 - 91336 Heroldsbach

?? ????????



??????? ???????? : 25125052 - 91336 Heroldsbach

?? ????????



??????? ???????? : 25125052 - 91336 Heroldsbach

?? ????????



???????? ??: 25125052 - 91336 Heroldsbach

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

???????? ?????: 25125052 - 91336 Heroldsbach

?? ???????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



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





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25125052 - 91336 Heroldsbach

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/forchheim



VON POLL
FINANCE

Für dieses Objekt
erhalten Sie
staatliche
Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.*
Unser Experte berät Sie gerne.

*bei energetischer Sanierung



??????? ???????: 25125052 - 91336 Heroldsbach

??? ?????? ???????????

Denkmalgeschütztes Jagdschlösschen - oder auch aus der Historie heraus "Forsthaus" benannt - ursprünglich aus dem 16. Jh., das zeitweise im Eigentum des Staates Bayern stand und von den aktuellen Eigentümern in den 80er Jahren erworben und modernisiert worden ist.

Das Objekt (Haupthaus und Einfriedung) steht unter Denkmalschutz und es gibt aus den 80er Jahren einen ausführlichen sogenannten "Befund" vom Denkmalschutzamt, mit ausführlichen Beschreibungen und Fotos. Die jetzigen Eigentümer hatten diesen seinerzeit beauftragt.

Das 4-geschossige Bauwerk schmiegt sich sehr harmonisch in das herrliche Grundstück ein. Die Remise und die ehemalige Scheune machen einen kurzen Sparziergang über das Grundstück zu einem pittoresken Erkundungsgang. Das Grundstück ist in weiten Teilen von einer Sandsteinmauer eingefasst.

Der Vorplatz ist geschottert und bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge ohne das beeindruckende rundbogige Hausportal zu versperren.

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Brunnen. Der Brunnen im hinteren Garten wird zur Gartenbewässerung genutzt und ist mehrere Meter tief.

Eine der zu hervorhebenden Besonderheiten liegt beispielsweise in den Größenverhältnissen. Das Grundstück mit den 1754 qm ist großzügig, aber noch überschaubar, und das Hauptgebäude selbst mit den insgesamt ca. 550 qm verteilt auf 4 Wohnetagen bietet sehr viel Raum. Das findet man selten in dieser Form.

Die einzelnen Etagen sind ansprechend geschnitten, die Räume sind sehr hell.

Das Objekt ist vielseitig nutzbar, was es außerordentlich attraktiv macht. Hier finden mehrere Generationen Platz, Wohnen und Arbeiten sind möglich oder auch die klassische Vermietung.

Es liegen sowohl eine Abgeschlossenheitsbescheinigung als auch eine Teilungserklärung vor.

Das Objekt darf erneut modernisiert werden und ist hinsichtlich der Kosten über

Abschreibungsmöglichkeiten attraktiv auch für Anleger oder Investoren.

Historie:

Auszug aus dem Buch von Tilmann Breuer, Titel: Stadt und Landkreis Forchheim, Deutscher Kunstverlag München

Schloß (Forsthaus, Haus Nr. 122)

Geschichte und Baugeschichte. Ein mittelalterlicher Ansitz kommt im 15. Jh. in den Besitz der Nürnberger Patrizierfamilie Varchtel und später in den Besitz der Freiherren von Löffelholz auf Colberg. Diese verkaufen das Schloß 1852 an den Bayerischen Staat. Der bestehende Bau geht auf das 16./17. Jh. zurück, ein Türbeschlag im ersten Obergeschoß zeigte ehemals die Jahreszahl 1623. Größere Umbauten im Innern, sowie Veränderung und Ausbau des Daches in der zweiten Hälfte 18. Jh.

Auszug aus der Baubeschreibung:

Dreigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Mansarddach, vier zu drei Achsen, rundbogiger Eingang. Die Erdgeschoßhalle mit Spunddecke auf zwei toskanischen Holzsäulen, wohl 17. Jh. - Treppengeländer mit durchbrochen gesägten Balustern, zweite Hälfte 18. Jh. - Im ersten Obergeschoß zwei Spunddecken an der Decke des Nordwestzimmers Band- und Blumenwerkstück, an der des Südwestzimmers Rahmenstück....usw. "

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin - wir stehen Ihnen hierfür nur zu gerne zur Verfügung und freuen uns schon auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ???????: 25125052 - 91336 Heroldsbach

??????????????? ??? ?????????

Ein unter denkmalgeschütztes ehemaliges "Jagdschlösschen" - auch 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 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.

??????? ?????????: 25125052 - 91336 Heroldsbach

??? ??? ??? ???????????

Zur Gemeinde Heroldsbach gehören unter anderem die Ortsteile Thurn, Ösdorf sowie Poppendorf. In Heroldsbach und seinen Ortsteilen leben zusammen ungefähr 5.100 Einwohner.

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. Es gibt Supermärkte und Bäckereien.

??????? ?????????: 25125052 - 91336 Heroldsbach

????? ??????????????

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.

??????? ?????????: 25125052 - 91336 Heroldsbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Matthias Gebhardt

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

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com