

Heroldsbach

# Historisches Jagdschlösschen aus dem 16. Jhdt. auf herrlichem Grundstück

**CODICE OGGETTO: 25125052**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 550 m<sup>2</sup> • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.754 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25125052 - 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: 25125052 - 91336 Heroldsbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25125052	Prezzo d'acquisto	1.750.000 EUR
Superficie netta	ca. 550 m <sup>2</sup>	Casa	Castello
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	16	Modernizzazione / Riqualficazione	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: 25125052 - 91336 Heroldsbach

## Dati energetici

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

CODICE OGGETTO: 25125052 - 91336 Heroldsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125052 - 91336 Heroldsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125052 - 91336 Heroldsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125052 - 91336 Heroldsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25125052 - 91336 Heroldsbach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODICE OGGETTO: 25125052 - 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







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

CODICE OGGETTO: 25125052 - 91336 Heroldsbach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](mailto:forchheim@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

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: 25125052 - 91336 Heroldsbach**

## Una prima impressione

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 Spaziergang 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!

**CODICE OGGETTO: 25125052 - 91336 Heroldsbach**

## Dettagli dei servizi

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 Gasttagethermen. 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: 25125052 - 91336 Heroldsbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25125052 - 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.

**CODICE OGGETTO: 25125052 - 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)