

Heroldsbach – Heroldsbach

# Geräumiges Familienhaus in grüner Umgebung mit Garten und Garage

Objektnummer: 24125039



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

**KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 691 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24125039 - 91336 Heroldsbach – Heroldsbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24125039 - 91336 Heroldsbach – Heroldsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24125039
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	765.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24125039 - 91336 Heroldsbach – Heroldsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	132.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.02.2034	Energieeffizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24125039 - 91336 Heroldsbach – Heroldsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125039 - 91336 Heroldsbach – Heroldsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125039 - 91336 Heroldsbach – Heroldsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125039 - 91336 Heroldsbach – Heroldsbach

## Die Immobilie



**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)

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)



Objektnummer: 24125039 - 91336 Heroldsbach – Heroldsbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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 | WKlosterstraße 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)



## 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



Objektnummer: 24125039 - 91336 Heroldsbach – Heroldsbach

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem geräumigen Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> in idyllischer Lage auf einem Grundstück von ca. 691 m<sup>2</sup>. Das Haus aus dem Jahr 1981 verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, die genügend Platz für eine Familie bieten. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen großzügigen Empfangsbereich, der zu den verschiedenen Wohnräumen führt. Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet einen gemütlichen Kamin für die kalten Wintermonate. Die angrenzende Küche ist modern ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Einbaugeräte. Im Obergeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit 3 Schlafzimmern, die allesamt geräumig und komfortabel sind. Aus allen Zimmern haben sie Zugang zu dem Balkon, der einen herrlichen Blick auf den Garten und die Landschaft zeigt. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer begehbaren Dusche ausgestattet. Ein separates WC und eine eingebaute Küche machen die abgeschlossene Wohnung komplett. Der Außenbereich des Hauses besticht durch einen liebevoll gestalteten Garten mit einer Terrasse, auf der Sie die warmen Sommerabende genießen können. Eine Garage und 2 Stellplätze vor dem Haus bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Die gehobene Ausstattung des Hauses umfasst eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die ruhige Lage des Hauses ist eine Oase der Ruhe und Erholung und dennoch sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten in der Nähe. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls sehr gut. Dieses familienfreundliche Einfamilienhaus mit abgeschlossener Einliegerwohnung vereint Komfort, Stil und Funktionalität und bietet Ihnen ein perfektes Zuhause zum Wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Anwesen begeistern.

Objektnummer: 24125039 - 91336 Heroldsbach – Heroldsbach

## Ausstattung und Details

Baujahr 1981

Modernisierung

2006 2 Schlafzimmer OG Deckendämmung u. Böden

2007 Wohnzimmer OG Deckendämmung GK

2008 Küche, Büro Deckendämmung GK u. Böden, Solaranlage

2009 Balkon OG neue Dämmung, Belag, Geländer

2010 Terrasse EG GranOGit, neuer Belag

2011 Treppenhaus renoviert Brennwert-Heizkessel

2012 WC OG komplett neu

2013 Flur OG Deckendämmung, Fliesen, Wände Wasserführender

2013 Ganzes Haus neue Fenster und Haustüre Kaminofen

2015 Wohnungstür OG

2016 Bad OG komplett neu

2017 WZ, Esszimmer, Flur EG Neue GK-Decken, Hebeschiebetüre,

Fliegengitter komplett, Parkett, Wohnungstüre

2017 Schlafzimmer EG neue Böden und Wand

2018 EG-Kinderzimmer 1 neuen Boden und Wände Kachelofen-

2019 Garten, Abwasser neuer Schacht Einsatz

2020 Bad EG komplett neu

2020 Außenkellertreppe neue Bedachung

2023 Eingang neues Geländer

Objektnummer: 24125039 - 91336 Heroldsbach – Heroldsbach

## Alles zum Standort

Heroldsbach ist eine Gemeinde im Landkreis Forchheim in Bayern, Deutschland. Sie liegt in der Nähe der fränkischen Schweiz und bietet eine malerische Umgebung für Einwohner und Besucher. Verkehrsanbindungstechnisch ist Heroldsbach gut erreichbar. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Forchheim und Bamberg. Über die Autobahn A73 ist Heroldsbach mit dem Auto gut zu erreichen. Die Ausfahrt Forchheim-Nord liegt in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Autobahnnetz. Für Reisende mit öffentlichen Verkehrsmitteln gibt es ebenfalls gute Optionen. Heroldsbach verfügt über einen eigenen Bahnhof, der an der Bahnstrecke Forchheim-Bamberg liegt. Von hier aus bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Forchheim und Bamberg, von wo aus Anschlussverbindungen in weitere Städte und Regionen bestehen. Zusätzlich ist Heroldsbach gut an das regionale Busnetz angebunden. Mehrere Buslinien verbinden die Gemeinde mit umliegenden Ortschaften und ermöglichen so eine flexible Mobilität innerhalb der Region. Insgesamt bietet Heroldsbach also eine gute Verkehrsanbindung sowohl für Pendler als auch für Besucher, die die Schönheit der fränkischen Landschaft genießen möchten.

Objektnummer: 24125039 - 91336 Heroldsbach – Heroldsbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 132.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24125039 - 91336 Heroldsbach – Heroldsbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen  
E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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