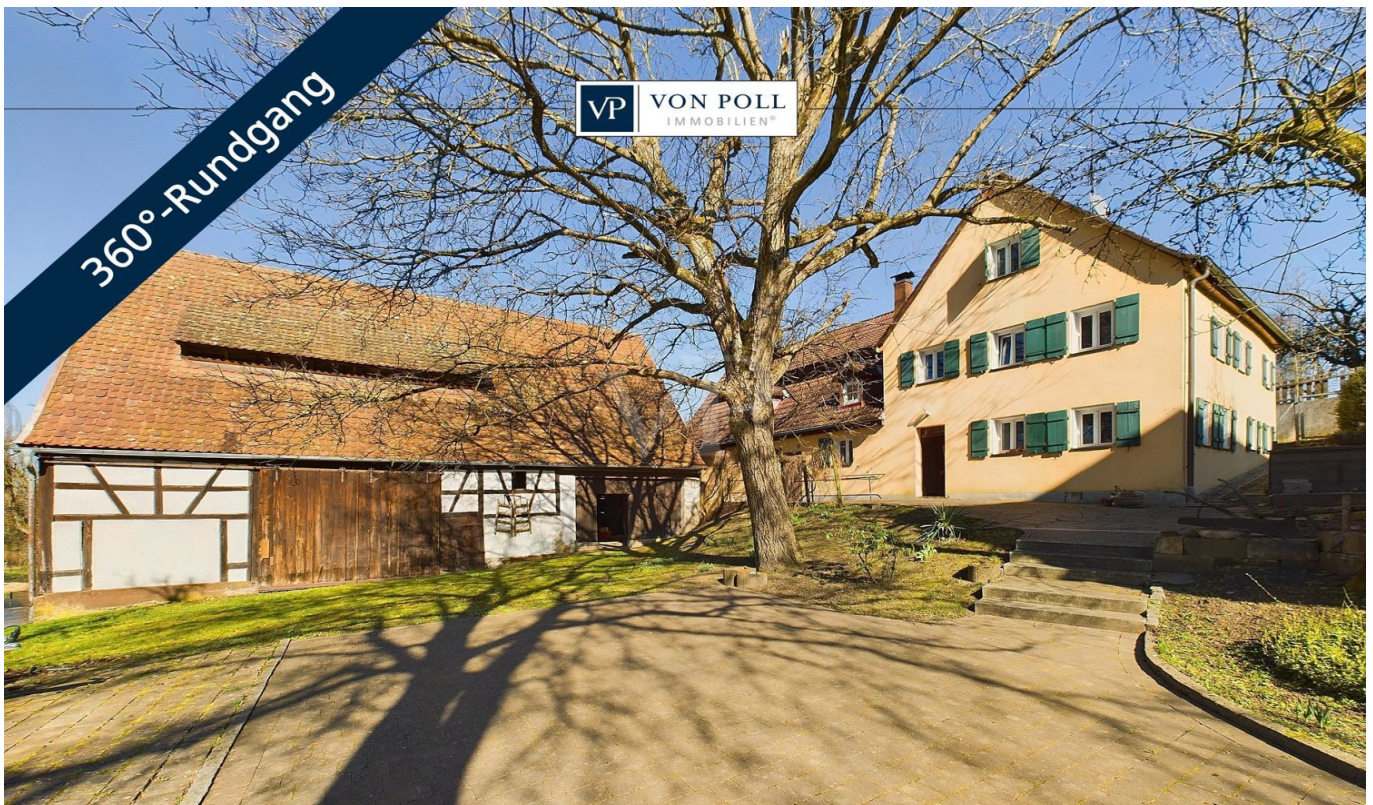


Heroldsberg / Großgeschaidt – Heroldsberg

# Großes Grundstück, mit großem Haus und Scheune zur freien Entfaltung

????????? ??????????: 24021035



???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 182 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.240 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24021035 - 90562 Heroldsberg / Großgeschaidt – Heroldsberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24021035 - 90562 Heroldsberg / Großgeschaidt – Heroldsberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021035	????? ???????	450.000 EUR
????????????	ca. 182 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	????????????	????????????????
?????????	8	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	1	??????????	???????? ?????????
????? ?????????????	1494	????????????	????????????
		????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	??????
		????????	?????????, ??????

???????? ??????????: 24021035 - 90562 Heroldsberg / Großgeschaidt – Heroldsberg

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

???????????	?????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
?????????????	04.04.2024	???????? ???????	249.00 kWh/m²a
??????????????????		???????????	
???????? ???		???????????	G
		??????????????	
		??????????????	
		???????????	

???????? ??????????: 24021035 - 90562 Heroldsberg / Großgeschaidt – Heroldsberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24021035 - 90562 Heroldsberg / Großgeschaidt – Heroldsberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24021035 - 90562 Heroldsberg / Großgeschaidt – Heroldsberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24021035 - 90562 Heroldsberg / Großgeschaidt – Heroldsberg

?? ?????????



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen





???????? ??????????: 24021035 - 90562 Heroldsberg / Großgeschaidt – Heroldsberg

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv, professionell  
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
krefeld@von-poll.com

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

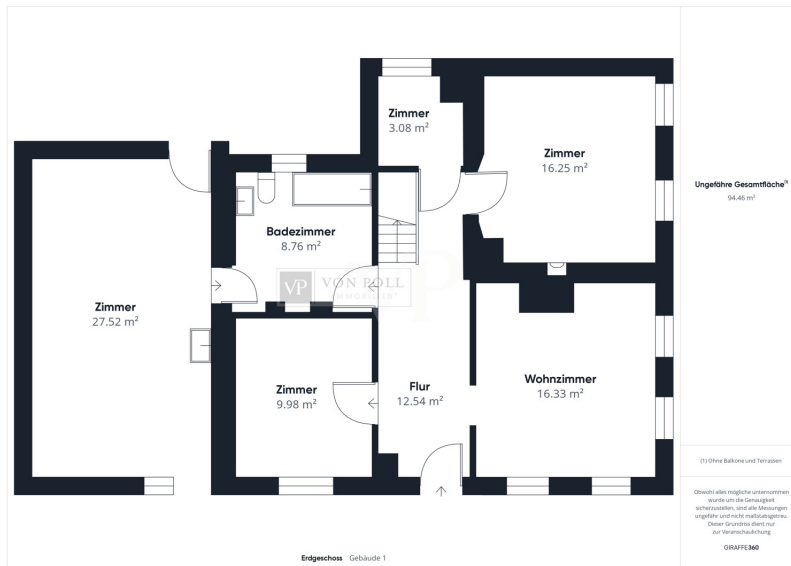
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

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

???????? ??????????: 24021035 - 90562 Heroldsberg / Großgeschaidt – Heroldsberg

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 24021035 - 90562 Heroldsberg / Großgeschaidt – Heroldsberg

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

Das Haus, welches laut Aufzeichnungen im Steuerverzeichnis um 1580 als ein "Gütlein" betitelt wird, wurde über die letzten Jahrhunderte immer weiter vererbt/verkauft und wartet nun auf einen neuen Besitzer. Das ca. 1.240 m<sup>2</sup> große Grundstück in Heroldsberg / Großgeschaidt ist gut an die A3 Nürnberg und den Flughafen angebunden und bietet alle Geschäfte des täglichen Lebens in naher Umgebung. Das Haus wurde seit ca. 10 Jahren nicht mehr bewohnt und muss komplett kernsaniert werden. Die ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über 8 Zimmer, wovon zwei Durchgangszimmer sind. In der großen Scheune kann der neue Besitzer seine Kreativität frei ausleben. VON POLL Immobilien freut sich darauf, mit Ihnen eine Besichtigung zu vereinbaren.

???????? ??????????: 24021035 - 90562 Heroldsberg / Großgeschaidt – Heroldsberg

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

Die Gemeinde Heroldsberg liegt nur wenige Kilometer nordöstlich von Nürnberg direkt an der B2 und ist an die Autobahn A3 Nürnberg-Nord/Flughafen gut angebunden.  
Großgeschaidt ist ein Ortsteil von Heroldsberg.

??????? ???????: 24021035 - 90562 Heroldsberg / Großgeschaidt – Heroldsberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2024. Endenergiebedarf beträgt 249.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1494. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ??????????: 24021035 - 90562 Heroldsberg / Großgeschaidt – Heroldsberg

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

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

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 ???????????  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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