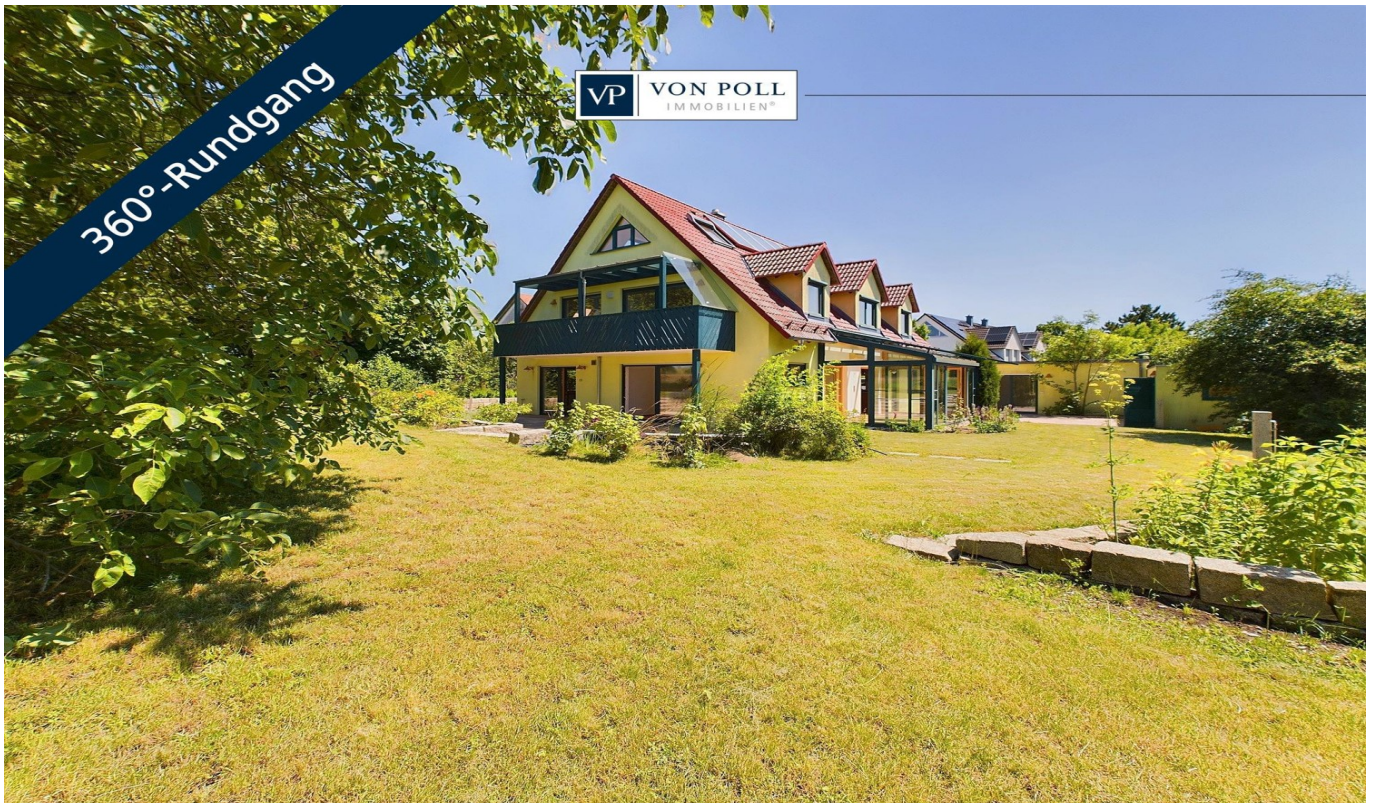


Heroldsberg – Heroldsberg

# Idyllische Feldrandlage für Platzliebhaber mit Einliegerwohnung und großem Garten

????????? ??????????: 24021051



????? ??????: 1.285.000 EUR • ??????????: ca. 264 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ?????: 1.034 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

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

???????? ??????????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021051	????? ???????	1.285.000 EUR
????????????	ca. 264 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	9	??????????	?????????
???????????????? ???	5	????????????????	?????????
????????????	4	????????????????????????	ca. 112 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2008	??????	????????, WC ????????????, ??????, ??????, ?????????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????		

???????? ??????????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	??????? ???????	71.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	03.07.2034	???????????	
???????????????????		?????????????	B
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

?? ?????????



???????? ?????????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

?? ?????????



???????? ?????????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

?? ?????????





???????? ?????????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

???????? ??????????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

?? ?????????

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)

**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  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

???????? ??????????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

?? ?????????



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen



??????? ???????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in idyllischer Traumlage in Heroldsberg aus dem Jahr 2008 bietet eine Wohnfläche von ca. 264 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1.034 m<sup>2</sup> für die ganze Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 13 Zimmer und 4 Badezimmer, die sich auf drei Etagen, dem Keller und einem ausgebauten Gartenhaus verteilen und ist in allen relevanten Zimmern (insgesamt 10) mit einer hochwertigen Klimaanlage, die zum Kühlen- und Heizen benutzt werden kann, ausgestattet. Alle Fenster- und Terrassentüren sind aus hochwertigem Echtholz mit Aluminiumrahmen und Dreifachverglasung und verfügen über hochwertige, elektrisch einstellbare Aluminium-Rollos. Die Lage des Hauses ist ruhig und bietet eine idyllische Umgebung zum Entspannen und Wohlfühlen. Im Hauptgebäude gibt es eine Einliegerwohnung, die zusätzlichen Platz für Gäste oder eine separate Nutzung für die Familie bietet. Der Balkon und die Terrasse laden zum entspannen und Genießen der Sonne mit Traumhafter Natur ein. Der liebevoll angelegte Garten verfügt über einen Teich, mehrere Bete, einen großen Baumbestand und bietet trotzdem noch ausreichend Rasenfläche für die Kinder. Neben einen Geräteschuppen, gibt es ein Gartenhaus mit Bad- und Küchenanschlüssen. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und die Natur genießen. Die hochwertige Ausstattung des Hauses umfasst sowohl eine Zentralheizung als auch Fußbodenheizung in allen Räumen, die für angenehme Wärme sorgen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Einfamilienhauses.

??????? ???????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

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

- traumhafte Feldrandlage mit unverbautem Ausblick
- große Wohnküche & Essküche
- sehr viel Wohnfläche
- alle relevanten Zimmer (insgesamt 10) sind mit einer hochwertigen Klimaanlage zum Kühlen- und heizen ausgestattet.
- großzügiger ausgebauter Keller
- Einliegerwohnung
- Balkon
- beheizter Wintergarten
- Gartenhaus mit Bad- und Küchenanschlüssen
- liebevoll angelegter Garten mit Teich, Beten und tollen Baumbestand
- hochwertige 3-fach verglaste Echtholz Fenster- und Terrassentüren mit Aluminiumrahmen mit elektrisch einstellbare Aluminium-Rollos
- alle Räume verfügen über einen Satelitenanschluss, sowie eine gigabitfähige Verkabelung mit einem Verteilerschrank im Hausanschlussraum.
- Das Haus ist mit einem KNX-Bussystem ausgestattet, mit dem nahezu alle elektrischen Installationen einfach bedient werden können. Die gesamte Haustechnik lässt sich über dieses Bussystem, auch über das Internet, steuern.
- Bewässerungsanlage im Garten
- 6.000 Liter Zisterne
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- überbreite Türen im ganzen Haus und rollstuhlgerechter Zugang mit Rampe im Erdgeschoss

???????? ????????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

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

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

???????? ??????????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 71.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B.



???????? ??????????: 24021051 - 90562 Heroldsberg – 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)