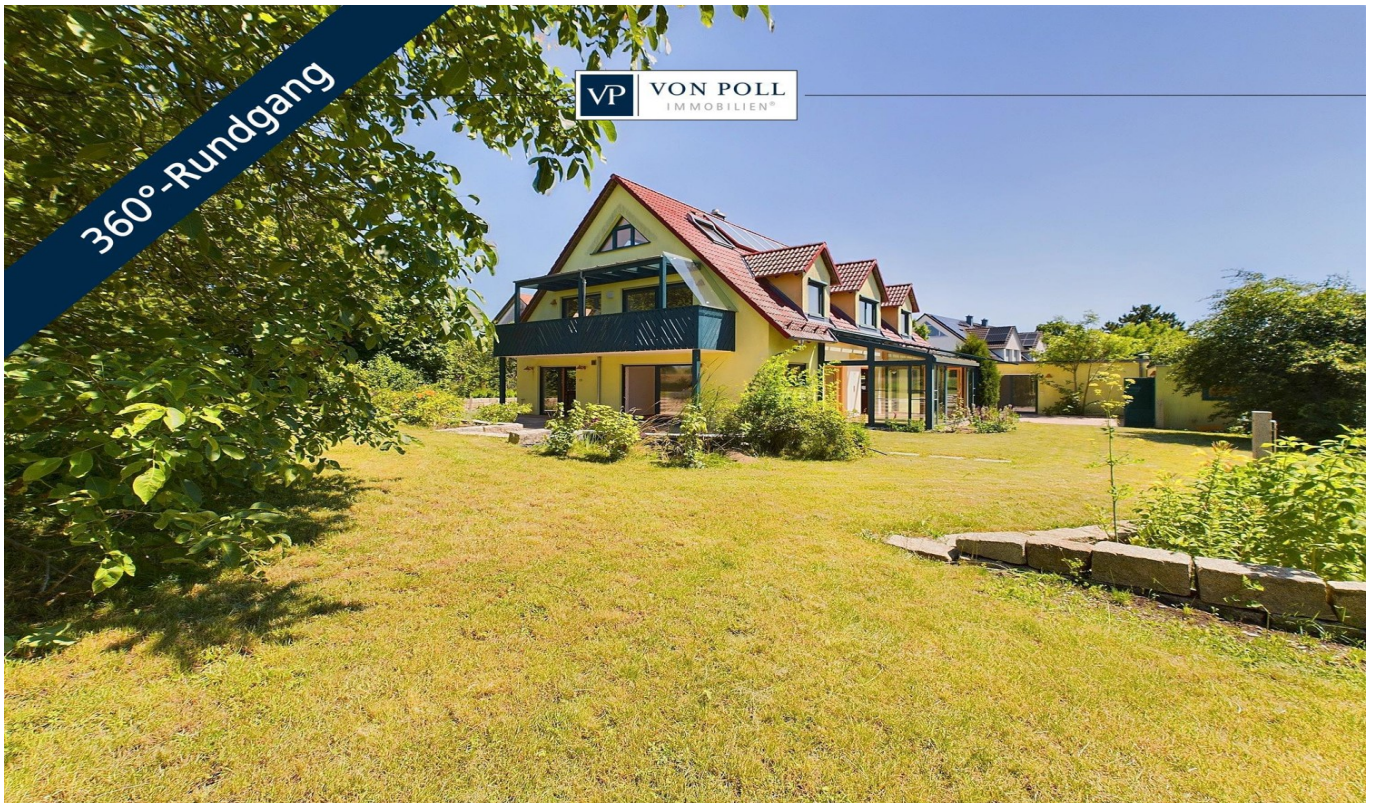


Heroldsberg – Heroldsberg

# Idyllische Feldrandlage für Platzliebhaber mit Einliegerwohnung und großem Garten

Número da propriedade: 24021051



PREÇO DE COMPRA: 1.285.000 EUR • ÁREA: ca. 264 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.034 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24021051	Preço de compra	1.285.000 EUR
Área	ca. 264 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	9	Área útil	ca. 112 m <sup>2</sup>
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Casas de banho	4		
Ano de construção	2008		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	71.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.07.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

## O imóvel



**VP** VON POLL  
FINANCE

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

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

Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24021051 - 90562 Heroldsberg – Heroldsberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nuremberga  
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)