90562 Heroldsberg

Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude direkt in Heroldsberg



669.000 €
Kaufpreis

119 m²
Wohnfläche

864 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

OTTMANN IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien
Norbert & Sebastian Ottmann
Tel.: 09187 / 90 29 59
info@ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	119 m²
Gesamtfläche	864 m²
Grundstücksfläche	864 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	669.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,5 %

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1930

Zustand

Baujahr	1930
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Allgemein	
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

Bad	
Wanne	✓
Fenster	✓

Stellplatzart	
Garage	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse	
Süden	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Nebengebäude & Doppelgarage.

Dieses besondere Anwesen verbindet den unverwechselbaren Charme der 1930er-Jahre mit erstklassigen Entwicklungsmöglichkeiten auf einem einmaligen Grundstück. Das bestehende Einfamilienhaus beeindruckt durch seine zeitlose Architektur, charakteristische Detailverliebtheit und eine solide Bausubstanz. Hohe Räume, klassische Proportionen und die heimelige Atmosphäre dieser Epoche schaffen ein Wohngefühl mit Geschichte und Persönlichkeit.

Ergänzt wird das Wohnhaus durch ein vielseitig nutzbares Nebengebäude – ideal als Werkstatt, Atelier, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum – sowie eine geräumige Doppelgarage.

Das Herzstück der Immobilie bildet jedoch das traumhafte, weitläufige Grundstück: Ein eingewachsener Garten bietet viel Privatsphäre, Sonne und Raum zur freien Entfaltung für Familie und Freizeit.

Neben dem Erhalt des charmanten Bestandsgebäudes bietet dieses Anwesen hervorragende Möglichkeiten für die Verwirklichung moderner Wohnträume:

Alternativ bieten wir Ihnen den Neubau von modernen Einfamilienhäusern an.
Das Grundstück eignet sich alternativ ideal für die Bebauung mit zeitgemäßen, energieeffizienten Neubau-Einfamilienhäusern.

Ob als großzügiges Traumhaus für die eigene Familie oder als Neubauprojekt (schlüsselfertig von uns errichtet) – realisieren Sie hier eine moderne Architektur nach Ihren individuellen Vorstellungen und aktuellen energetischen Standards.

Sichern Sie sich dieses einzigartige Ensemble mit vielfältigen Perspektiven! Für weitere Informationen, oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.
Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.
Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen. Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Idyllisches Wohnen vor den Toren der Metropole – Der beliebte Markt Heroldsberg liegt im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt und gilt als eine der begehrtesten Wohnadressen im nordöstlichen Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg-Erlangen-Fürth. Umgeben von den weitläufigen Ausläufern des Sebalder Reichswaldes verbindet die Gemeinde ein naturnahes, grünes Umfeld mit exzellenter urbaner Anbindung.Hervorragende Verkehrsanbindung Individualverkehr: Über die direkt angebundene Bundesstraße B 2 erreicht man das Nürnberger Stadtgebiet in nur wenigen Autominuten. Die Autobahn A 3 (Anschlussstelle Nürnberg-Nord) ist lediglich ca. 5 km entfernt und garantiert eine schnelle Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz sowie den

Flughafen Nürnberg. Öffentlicher Nahverkehr (VGN): Mit der Gräfenbergbahn (RB 21) verfügt Heroldsberg über eine optimale Schienenanbindung an den Nürnberger Nordostbahnhof (mit U-Bahn-Anschluss Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof). Zudem verbinden regionale Buslinien den Ort direkt mit der Universitätsstadt Erlangen.

Heroldsberg bietet eine erstklassige Infrastruktur für Familien, Pendler und Senioren.

Einkauf & Versorgung: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Fachärzte, Apotheken sowie eine vielseitige Gastronomie befinden sich direkt vor Ort.Bildung & Betreuung: Kindertagesstätten, Kindergärten und eine Grundschule stehen zur Verfügung. Weiterführende Schulen (Gymnasien, Realschulen) in Nürnberg und Erlangen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos zu erreichen.
Arbeit & Wirtschaft: Neben der Nähe zu den Großkonzernen in Nürnberg und Erlangen punktet Heroldsberg selbst als starker Wirtschaftsstandort mit renommierten Ansiedlungen (u. a. Schwan-STABILO).
Freizeit & Erholung
Die direkte Nachbarschaft zum Reichswald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Laufrunden und Radtouren ein. Das örtliche Freibad ("Schlossbad"), zahlreiche Sportvereine sowie der historische Ortskern mit seinen prägenden Schlössern verleihen Heroldsberg seinen ganz besonderen, repräsentativen Charme.

Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OTTMANN IMMOBILIEN

Einfamilienhaus mit traumhaftem Grundstück und zahlreichen Nebengebäuden





E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de









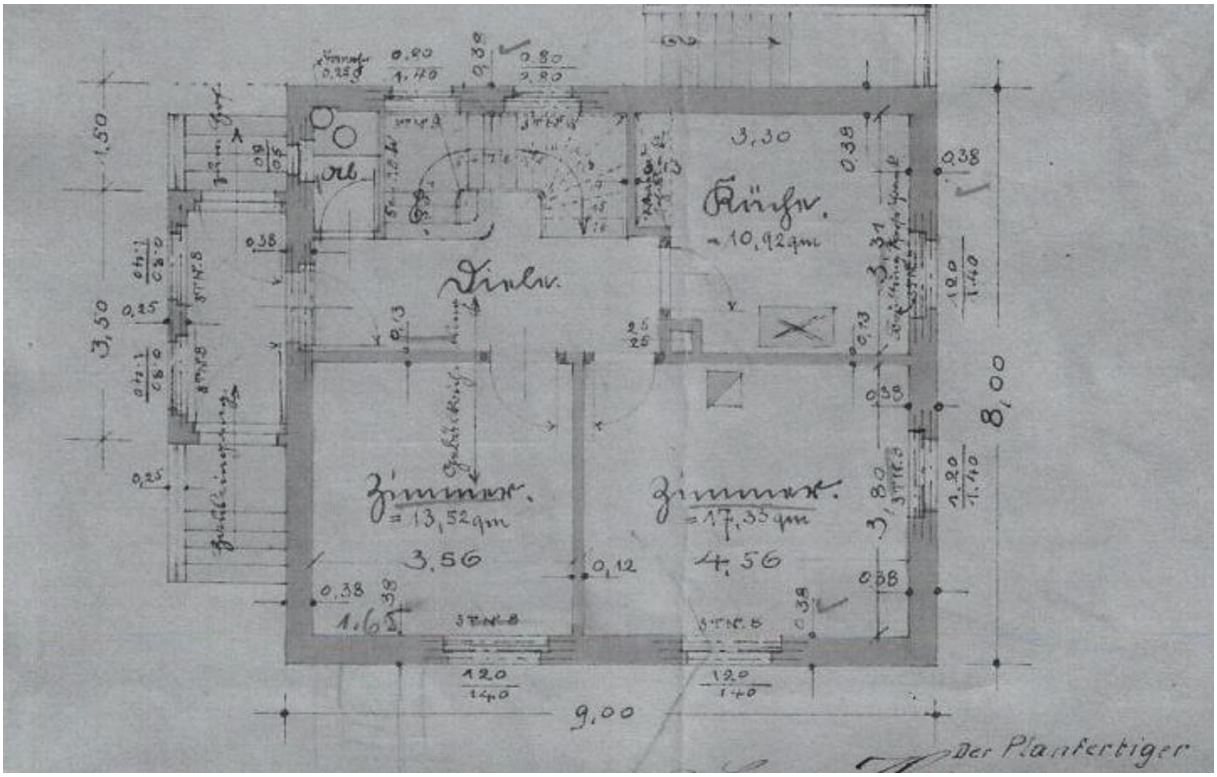

5

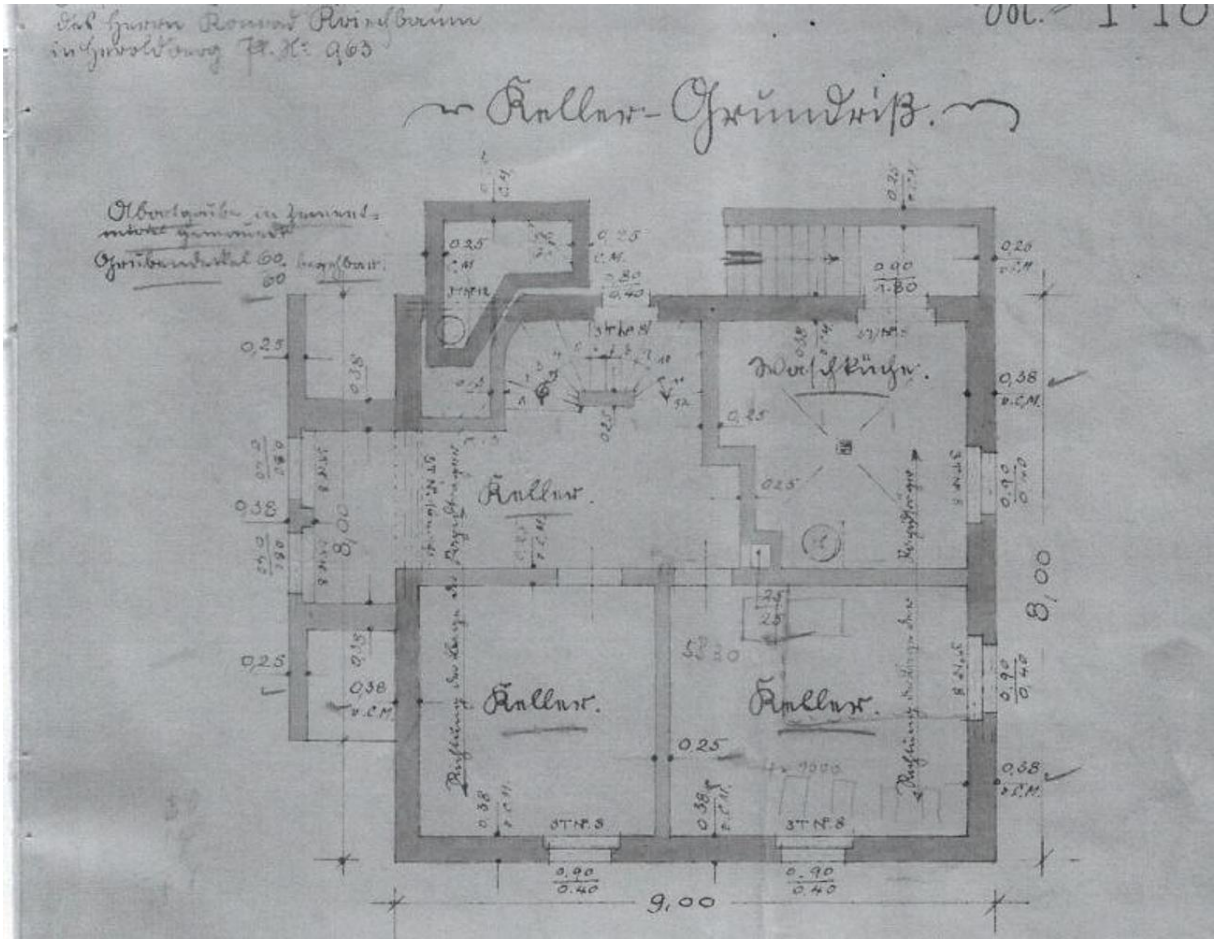


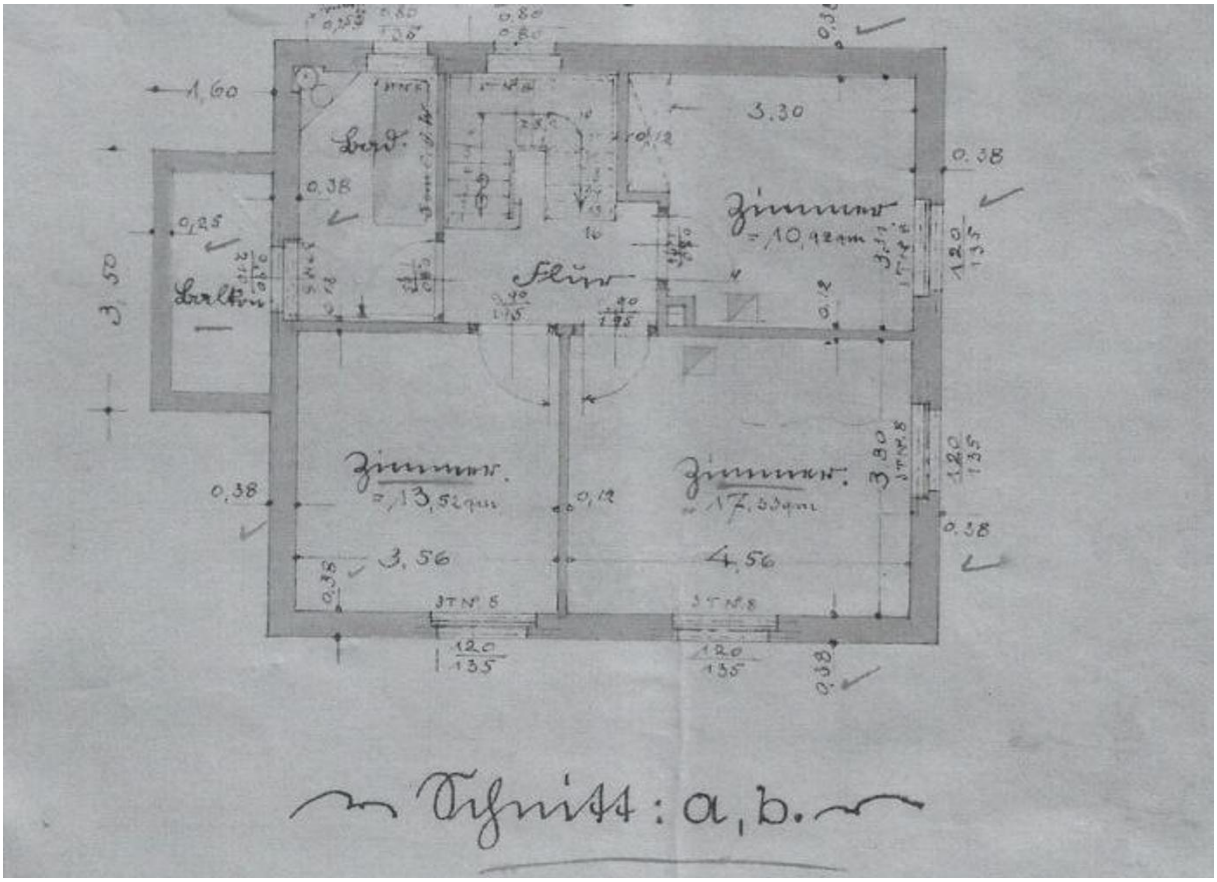







3,30
Küche
= 10,92qm
Diele
Zimmer
= 13,52qm
3,56
Zimmer
= 17,33qm
4,56
1,65
3,50
8,00
9,00
Der Planfertiger


Keller-Grundriß.
Wohnküche
Keller
Keller
Keller
9,00
8,00


1,60
3,50
0,25
0,38
Bad
Zimmer
= 10,92qm
3,30
Flur
Zimmer
= 13,52qm
3,56
Zimmer
= 17,33qm
4,56
3,80
0,38
0,12
120
135
Schnitt: a, b.

Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OTTMANN IMMOBILIEN

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

Wir sind für Sie da – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



immowelt Platin Partner

ImmoScout24 PREMIUM PARTNER 2021 Top bewertet

- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung

30 Jahre NIB Nürnberger Immobilienbörse

E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OTTMANN IMMOBILIEN

35 Jahre NIB Nürnberger Immobilienbörse

immowelt Platin Partner

immowelt Premium Partner
immowelt.de immonet.de

ImmoScout24 PREMIUM PARTNER 2021 Top bewertet