



91074 Herzogenaurach

Zeitzeuge fränkischer Industriegeschichte - Anwesen aus der Dassler-Zeit



1.385.000 €

Kaufpreis

298 m²

Wohnfläche

1530 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	298 m ²
Nutzfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	1.530 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.385.000 €
Nebenkosten	290 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	211 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.12.2025
gültig bis	16.12.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1979
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	86.9
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1979
letzte Modernisierung	2011



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Sauna	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



Beschreibung

Dieses exklusive Villenanwesen, einst im Besitz von Gerd Dassler, Sohn des Puma-Gründers Rudolf Dassler, vereint historische Bedeutung, herausragende Architektur und edelste Materialien zu einem außergewöhnlichen Wohnensemble von seltener Qualität. Errichtet in den Jahren 1979/1980 nach den Plänen des renommierten Architekten Manfred R. Hammerschmidt, überzeugt die Villa bis heute durch ihre zeitlose Eleganz, klare architektonische Linienführung und eine handwerkliche Ausführung auf höchstem Niveau.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 298 m² erstreckt sich über mehrere Ebenen und fügt sich harmonisch in das 1.530 m² große Grundstück ein, das durch seine gewachsene Bepflanzung ein hohes Maß an Privatsphäre und einen naturnahen Rückzugsort bietet. Bereits beim Betreten des Hauses offenbart sich der exklusive Anspruch des Anwesens: Das Erdgeschoss ist vollständig mit fein geschliffenem und poliertem portugiesischem Marmor Rosa Oniciato Weiß (20–25 mm) ausgestattet, der dem Haus eine außergewöhnlich elegante und repräsentative Atmosphäre verleiht. Auch die Fensterbänke sowie das Hauptbadezimmer im Obergeschoss wurden mit hochwertigem Naturmarmor ausgeführt und unterstreichen den luxuriösen Charakter der Immobilie.

Zahlreiche renommierte Fachunternehmen waren an der Errichtung beteiligt und investierten tausende Arbeitsstunden in die präzise Planung, hochwertige Ausstattung und meisterhafte Umsetzung dieses Anwesens. Besonders hervorzuheben sind die im gesamten Haus erhaltenen originalen Schreinereinbauten, die mit höchster handwerklicher Präzision individuell gefertigt wurden und bis heute die außergewöhnliche Qualität und Exklusivität dieser Villa widerspiegeln.

Bereits zur Bauzeit galt das Anwesen als energetisch fortschrittlich. Die hochwertige Fassadendämmung sowie die dreifach verglasten Fenster setzten schon 1980 Maßstäbe in Bezug auf Wohnkomfort und Energieeffizienz und tragen bis heute zu einem angenehmen Raumklima bei. Im Jahr 2011 wurde die Heizungsanlage umfassend modernisiert und auf eine Gaszentralheizung umgerüstet. Diese versorgt das Haus über ein durchdachtes System aus Fußbodenheizung, klassischen Heizkörpern sowie Bodenkonvektoren im Wohnzimmer, wodurch eine gleichmäßige, behagliche Wärmeverteilung gewährleistet wird. Die Heizkreisverteiler wurden bereits erneuert und entsprechen dem heutigen technischen Standard.

Auch in puncto Sicherheit erfüllte das Anwesen höchste Ansprüche: Eine moderne Alarmanlage mit Glasbruchsensoren und Bewegungsmeldern wurde installiert und sorgte für ein hohes Maß an Schutz und Sicherheit – dezent integriert und dem exklusiven Wohnambiente angemessen.

Die großzügigen Terrassenflächen und Außenplatten aus Südtiroler Naturstein unterstreichen den kompromisslosen Qualitätsanspruch, der sich konsequent durch das gesamte Anwesen zieht und Innen- wie Außenbereiche zu einer harmonischen Einheit verbindet.

Dieses Villenanwesen ist weit mehr als eine außergewöhnliche Immobilie – es ist ein historischer Zeitzeuge fränkischer Wirtschaftsgeschichte. Nachweislich fanden hier zahlreiche prominente Persönlichkeiten und bedeutende Besucher ihren Weg, was dem Haus eine besondere Aura, Authentizität und Exklusivität verleiht. Eine seltene Gelegenheit, Architektur, Geschichte und höchsten Wohnkomfort in vollendeter Form zu vereinen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer besonders gefragten Wohngegend, die durch ihren historischen Bezug zur Dassler-Familie eine einzigartige Prägung erfahren hat. Die Straße und ihr Umfeld spiegeln eine Mischung aus Tradition und zeitgemäßem Wohnkomfort wider und zeichnen sich durch eine ruhige, gepflegte Nachbarschaft aus. Diese Kombination aus historischem Flair und moderner Wohnqualität macht die Lage zu etwas Besonderem und verleiht ihr einen



unverwechselbaren Charakter.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist exzellent: Alle Dinge des täglichen Bedarfs – von Supermärkten und Fachgeschäften bis hin zu Gastronomieangeboten – sind bequem erreichbar. Ebenso sind Kindergärten, Schulen und diverse Freizeit- und Sportmöglichkeiten gut angebunden, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage ideal erschlossen. Mehrere Buslinien verbinden die Nachbarschaft zuverlässig mit den umliegenden Zentren und Verkehrsknotenpunkten. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, wodurch sowohl Berufspendler als auch Schüler kurze und flexible Wege haben. Über das öffentliche Verkehrsnetz bestehen zudem gute Verbindungen zu regionalen Bahnhöfen und übergeordneten Straßenachsen.

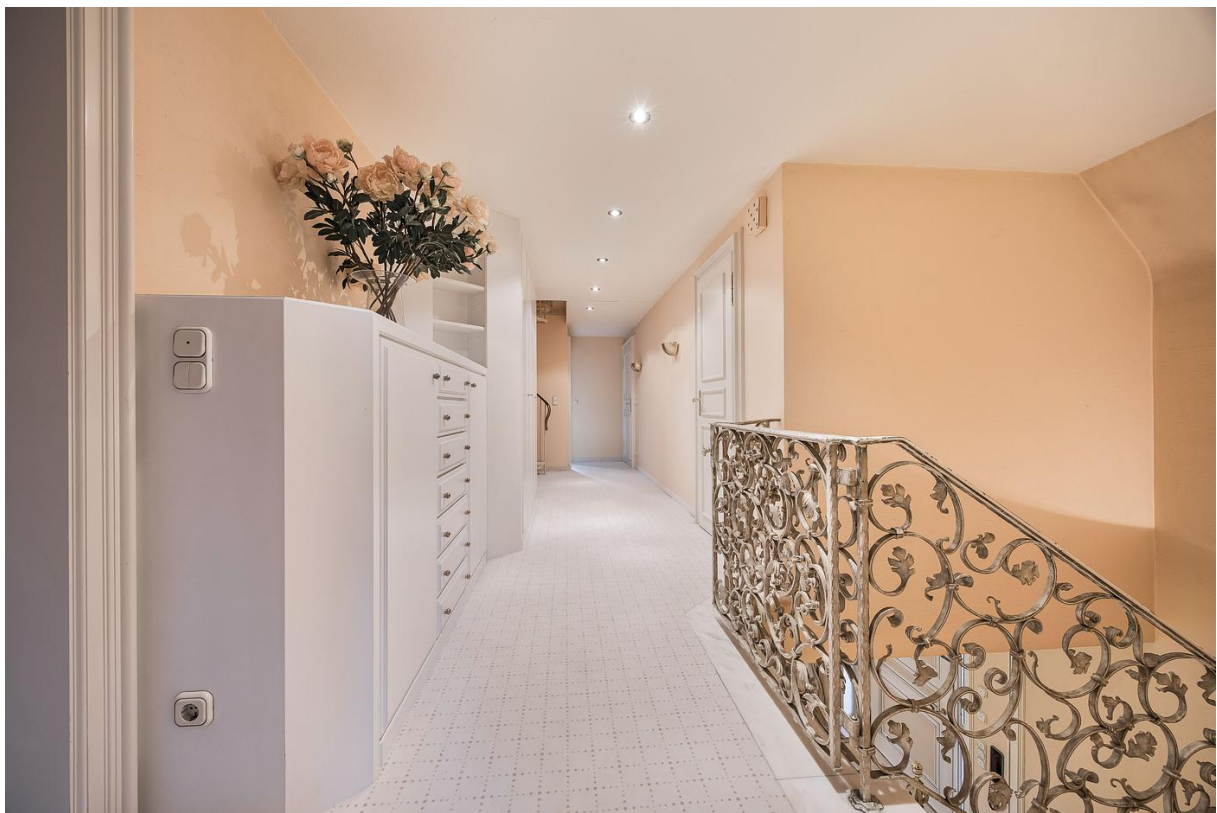
Ein wesentlicher Standortvorteil ist die Nähe zu namhaften Unternehmen, die die Region wirtschaftlich prägen. Besonders die international bekannten Sportartikelhersteller, deren Geschichte eng mit der Dassler-Familie verbunden ist, haben die Region zu einem Zentrum innovativer Arbeitsplätze gemacht. Dies sorgt für stabile wirtschaftliche Perspektiven und unterstreicht die besondere Stellung der Lage.

Die Kombination aus historischer Prägung, ruhiger Wohnumgebung, hervorragender Infrastruktur und wirtschaftlicher Stärke macht diese Lage zu einer außergewöhnlichen Adresse – ideal für Eigennutzer, die Wert auf Tradition und Qualität legen, ebenso wie für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Wertentwicklung setzen.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Anwesen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Erleben Sie den besonderen Charme, den hervorragenden Pflegezustand sowie das vielseitige Nutzungspotenzial dieser exklusiven Immobilie. Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

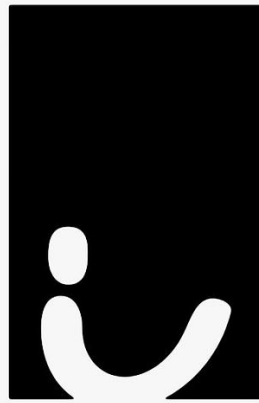








www.immo-smile.de



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN