HEROLDSBACH - TEILSANIERTES MEHRGENERATIONENHAUS - GARTEN - HÜBSCHE SCHEUNE - AUF 901 m² GRUNDSTÜCK

Objekt: 10702 • 91336 Heroldsbach
695.000,00 €



M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com

Daten im Überblick

ImmoNr	10702
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	91336
Ort	Heroldsbach
Wohnfläche	ca. 200 m^2
Nutzfläche	ca. 160 m^2
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 901 m^2
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Hallenhöhe	7,83 m
Anzahl Stellplätze	3
Befeuerung	Öl, Holz
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Unterkellert	Teilweise
Kamin	Ja

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com

Dachboden	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Gäste WC	Ja
Starkstrom	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Bauweise	Massiv
EBK	Einbauküche
Baujahr	1955
Zustand	Teilsaniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	163,1 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	05.03.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1955
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	695.000,00 €
Außen-Provision	3,00 % inkl. MwSt.
Provisionspflichtig	Ja

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com

Beschreibung

Ob als Zuhause für die große Familie, für mehrere Generationen oder um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden – dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus bietet jede Menge Platz und Möglichkeiten, eigene Wohnideen zu verwirklichen.

In angenehm ruhiger Lage von Heroldsbach erwartet Sie ein Haus viel Raum und einem wunderschönen Grundstück von über 900 m^2 und einer Wohnfläche von 200 m^2 verteilt auf 9 Räume sowie einer zusätzlich verfügbaren Nutzfläche von ca. 160 m^2 im Haus und in der Scheune.

Das ursprünglich 1955 errichtete Wohnhaus wurde 1974 großzügig erweitert. Gleichzeitig wurde das Dach erneuert. 1985 folgten neue Fenster und Türen, die Ölheizung stammt aus dem Jahr 1997. Besonders erfreulich: Das Haus wurde 2025/2026 im Innenbereich umfassend modernisiert und präsentiert sich heute deutlich zeitgemäßer. Welche Arbeiten im Einzelnen durchgeführt wurden, erfahren Sie in unserer ausführlichen Auflistung unter „Ausstattung“. Lt. den Eigentümern wurden in den vergangenen 18 Monaten fast 200.000,00 Euro in die Modernisierung investiert.

Ein gemütlicher Mittelpunkt des Hauses ist die großzügige Wohnküche mit ihrem schönen Kachelofen und der integrierten Sitzgelegenheit. Hier lässt es sich wunderbar gemeinsam kochen, essen und den Tag ausklingen lassen.

Ein echtes Highlight ist das weitläufige Grundstück. Hier ist Platz für spielende Kinder, entspannte Gartenstunden, gesellige Grillabende oder eigene Gartenprojekte. Wer gerne draußen ist und Freiraum schätzt, wird sich hier schnell wohlfühlen.

Ein besonderer Blickfang ist die hübsche historische Scheune, die dem Anwesen seinen unverwechselbaren Charakter verleiht. Ob als großzügige Garage, Lagerfläche, Werkstatt oder für das eigene Hobby – hier eröffnen sich viele praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Haus für Menschen, die Platz brauchen, das Besondere mögen und ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten. Und das alles in ruhiger Lage von Heroldsbach!

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com

Lage

Wer die Ruhe und Lebensqualität einer gewachsenen Gemeinde schätzt, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen, wird sich in Heroldsbach schnell zu Hause fühlen.

Eingebettet in eine reizvolle Landschaft aus Wäldern, Wiesen und Feldern zählt Heroldsbach zu den gefragten Wohnorten im Landkreis Forchheim. Hier verbindet sich entspanntes Wohnen im Grünen mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte.

Die Große Kreisstadt Forchheim ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, auch Erlangen und die Metropolregion Nürnberg liegen in gut erreichbarer Entfernung. Eine Busanbindung sorgt zudem für Mobilität ohne eigenes Auto.

Besonders Familien profitieren von den kurzen Wegen und dem vielfältigen Angebot vor Ort. Grund- und Mittelschule sowie Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich direkt in Heroldsbach. Weiterführende Schulen und Gymnasien sind im nahe gelegenen Forchheim zu finden und mit dem Schulbus erreichbar.

Auch im Alltag bleiben kaum Wünsche offen: Supermarkt, Bäckerei, Ärzte, Zahnarzt, Apotheke, Banken, Tankstelle und weitere Dienstleister sorgen für eine gute Nahversorgung. Gemütliche Gaststätten und ein lebendiges Vereinsleben machen es leicht, sich hier wohlzufühlen.

Über die Region hinaus bekannt ist Heroldsbach als katholischer Wallfahrtsort und durch den beliebten Erlebnispark Schloss Thurn, der besonders Familien zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet.

Wer gerne draußen unterwegs ist, findet direkt vor der Haustür beste Voraussetzungen für Spaziergänge, ausgedehnte Radtouren und Wanderungen. Die nahe Fränkische Schweiz mit ihren idyllischen Tälern, charmanten Ortschaften und zahlreichen Ausflugszielen lädt immer wieder zu neuen Entdeckungen ein.

Heroldsbach bietet damit eine Lebensqualität, die man besonders zu schätzen weiß: viel Natur, eine gute Gemeinschaft und alles Wichtige in angenehmer Nähe. Ein Ort, an dem man nicht nur wohnt, sondern gerne zu Hause ist.

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com

Ausstattung Beschreibung

Ausstattung und Modernisierungen 2025/2026:

- 9 Zimmer
- Galerie
- Balkon
- Terrasse und großer Garten, südl. ausgerichtet
- 3 großzügige Kellerräume teilw. beheizt
- größtenteils unterkellert
- 2 Badezimmer EG + OG und 1 Gäste WC im EG
- im OG ist der Einbau einer weiteren Küche möglich
- Wohnküche und Esszimmer im EG mit neuer Einbauküche (im Preis inkl. NP Euro 22.000,-)
- Kachelofen im Esszimmer - technisch up to date -Filtereinsatz vor ca. 5 Jahren erneuert
- Isolierglasfenster mit Holzrahmen 2fach verglast/teilw. 3fach verglast
- Historische Scheune (1910) mit Scheunenboden (kein Denkmalschutz)
- HWR Raum mit WM-Anschluss im Keller
- Buderus Ölheizung 1997 (Niedertemperatur-Heizkessel)
- Kraftstromanschluss im Keller
-Treppenaufgang vom Keller in den Garten
- Dachboden ausbaubar

Modernisierungen 2025/2026:

- Moderne Einbauküche mit E-Geräten (NP Euro 22.000,-)
- Elektroinstallation komplett erneuert
- Badezimmer EG + Badezimmer OG + Gäste WC komplett erneuert
- Böden erneuert
- Türen innen erneuert
- Wasser- und Abwasserleitungen EG + OG erneuert
- Fallrohre EG + OG erneuert
- Heizkörper EG erneuert
- Küchenfenster erneuert - 3fach verglast
- Windfang Dach gedämmt
- LAN Dosen in 5 Wohnräumen installiert
- Vorbereitung für elektrische Außenjalousien
- Kamineinsatz neuwertig
- alle Innenräume neu gestrichen und teils neu verputzt

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com

Sonstige Angaben

Alle Angaben zum Objekt wurden uns vom Eigentümer übermittelt oder zur Verfügung gestellt. Der Makler konnte die Richtigkeit der gemachten Angaben nicht vollumfänglich überprüfen. Wir übernehmen daher keinerlei Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben. Schadenersatzansprüche materieller oder ideeller Art sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, außer bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten, ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere bei den Angaben zu den Flächen, Baujahr, Beschaffenheit und Nutzung.

Kommt es auf Grund der Tätigkeit, Nachweis oder Vermittlung durch M & M Immobilien zu einem Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Erwerber, ist die im Exposé ausgewiesene Provision zur Zahlung vom Käufer an den Makler fällig und zwar am Tage der notariellen Beglaubigung des Kaufvertrages. Ein Makler-Vertrag mit M&M Immobilien Heroldsbach kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit auch in Textform zustande, wie z.B. die Unterschrift oder Bestätigung über den Erhalt des Objekt-Exposé oder des Besichtigungs- bzw. Objektnachweises.

Die Höhe der bereits reduzierten Courtage beträgt für den Verkäufer und für den Erwerber jeweils 3,00 % inkl. 19 % MwSt. und ist nach notariellem Kaufvertragsabschluss verdient und zur Zahlung an den Makler fällig. (Provisionsteilungsgesetz) Unser Anspruch auf Provision gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Familienmitgliedern, Verwandten, Partnern oder sonstigen Angehörigen, sollten diese das Kaufobjekt erwerben. Die unerlaubte Weitergabe unseres Exposés kann somit auch einen Provisions- und/oder Schadensersatzanspruch auslösen.

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com

Impressionen



Außenansicht



Garten

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com



Herbststimmung



Rückwärtiger Garten

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com



Flur EG



Flur EG



Flur 2 EG



Schlafzimmer EG



Gäste WC



Wohnzimmer

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com



Esszimmer EG



Küche



Esszimmer



Badezimmer EG



Gallerie DG



Zimmer mit Balkon OG

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com



Büro DG



Helles Dachzimmer mit Herbstblick



Zimmer 1 DG



Badezimmer OG



Hobbieraum



HWR Raum Keller

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com



Keller



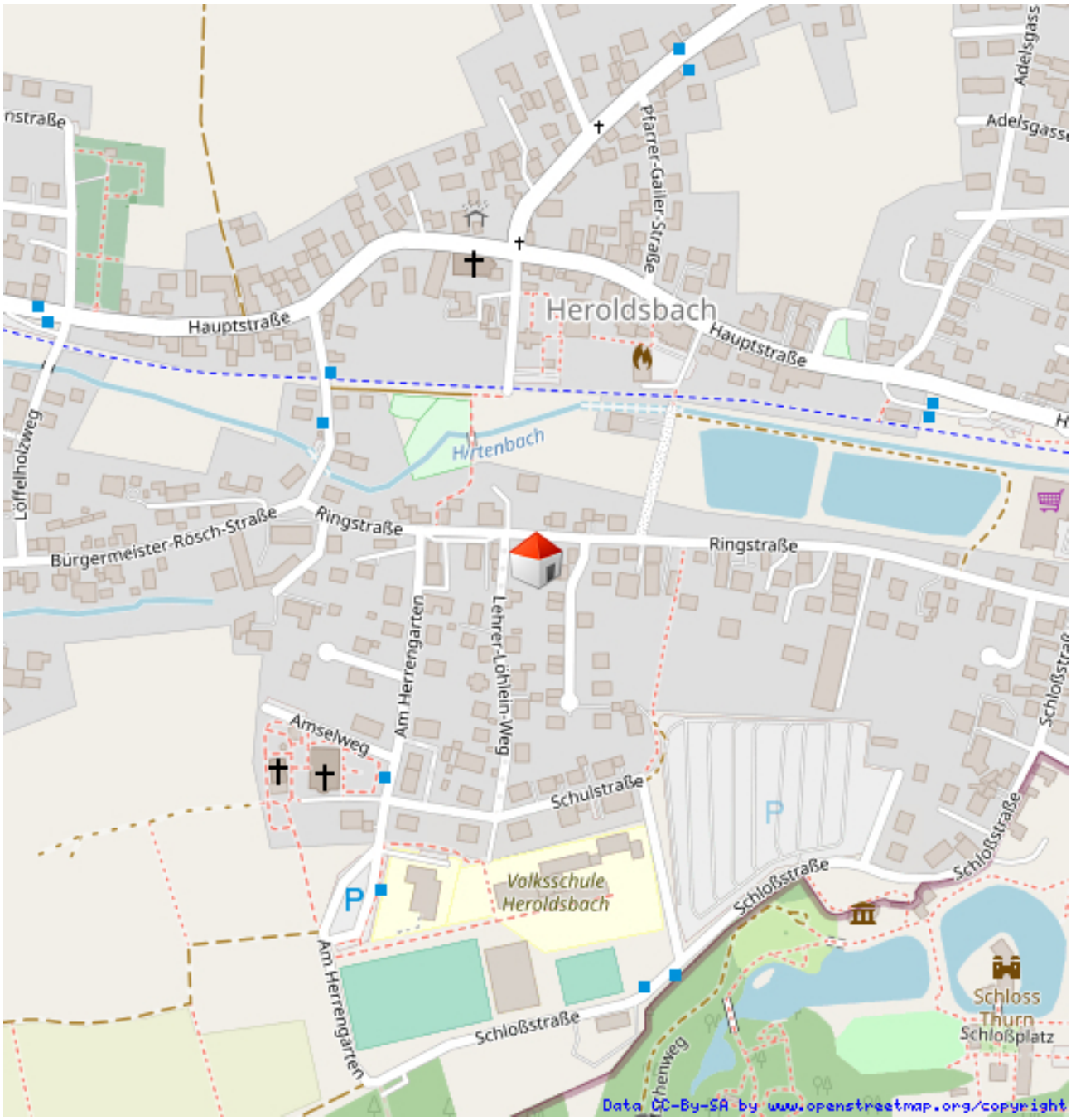
Ölheizung



Heizöltank

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com

Lageplan



Lageplan

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com

Ihr Ansprechpartner

Herr Mike Schrauber
M&M Immobilien Heroldsbach
Fürstbergstraße 13
91336 Heroldsbach

Telefon: +49 9190 995 64 60
Fax: +49 9190 995 64 61
Mobil: +49 151 219 503 49

E-Mail: anfrage@mm-swi.de
Web: www.mm-swi.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht vollumfänglich selbst ermitteln können, sondern diese größtenteils vom Eigentümer/Auftraggeber bzw. Verkäufer oder Vermieter zur Verfügung gestellt bekommen haben, übernehmen wir hierfür keine Gewähr für die Vollständigkeit und keine Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben. Wir haben selbst kein Aufmaß hinsichtlich der Wohn- und Nutzfläche sowie zur Grundstücksfläche genommen. Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, außer bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten, ausgeschlossen.Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Die Weitergabe des Exposé ausschlieslich an Ihren Finanzierungspartner (Bank, Sparkasse, Vermittler) ist genehmigt. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf dieser Immobilie ist nicht ausgeschlossen. Wir benutzen nur selbst produzierte Foto- und Videoaufnahmen und versuchen das Objekt so realistisch wie möglich darzustellen. Einige Fotos können jedoch mit KI nachbearbeitet oder gerendert worden sein. Visualisierungen dienen ausdrücklich zur groben räumlichen Orientierung und erheben grundsätzlich keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit und können vom originalen Maßstab abweichen. Auf den Bildern enthaltene Einrichtungsgegenstände oder Zimmerpflanzen sind nicht Teil des Angebotes.