



90562 Heroldsberg

Landhausflair trifft moderne Wohnqualität – 3 Zimmer Wohnung im historischen Herzen Heroldsbergs



390.000 €

Kaufpreis

98 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



DR. SCHAEFER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien e.K.
Christine Strauß
Tel.: 0170/5477040
christine.strauss@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12 m ²

Allgemeine Infos

denkmalgeschützt	✓
------------------	---

Zustand

Baujahr	1902
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	390.000 €
Hausgeld	370 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1902
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Gaszentralheizung (Bj. 2018)
Große Einbauküche (Bj.2019)
Holzfenster (Bj. 2018)
Abstellbereich im Heizungsraum
Fahrradgarage
Original Fehlböden mit Parkett
Kellerabteil

Raumaufteilung:

Flur mit Eingangsbereich	9,42 m ²
Kinderzimmer	10,60 m ²
Badezimmer	9,86 m ²
Schlafzimmer	18,66 m ²
Wohnzimmer	24,90 m ²
Küche	12,70m ²
Terrasse	12,18 m ²
Gesamt:	98,32 m ²



Beschreibung

Zum Verkauf steht diese moderne 3-Zimmer Wohnung in Heroldsberg. Gemeinsam mit zwei weiteren Wohneinheiten erleben Sie hier moderne Wohnqualität im sanierten Innenbereich und außen den Charme eines klassischen Fachwerkhauses.

Der helle Eingangsbereich ist mit hochwertigen Einbaumöbeln ausgestattet und ist Teil des Flures, dieser verbindet alle Räume. Das Kinderzimmer mit Ausblick auf den Schlossweiher, hat auch für ältere Kinder eine gute Größe. Nebenan befindet sich ein modernes und geschmackvoll gestaltetes Badezimmer mit großem hellem Fenster und einer Vollausstattung aus WC, Bidet und bodentiefer Dusche.

Im Schlafzimmer gegenüber finden Sie mehr als nur einen Platz für ein Bett und einen Schrank. Der große Raum ist wunderbar vielseitig gestaltbar und verspricht ein sehr angenehmes Raumklima. Angekommen im Wohnzimmer erwartet Sie ein wahrer kulinarischer Spielplatz in der vollausgestatteten und modernen Küche, dazu nur ein kurzer Weg in den zentralen Essbereich mitsamt verstecktem Home-Office Arbeitsplatz. Der gemütliche Wohnbereich ist ebenfalls flexibel gestaltbar und lädt zu einer gemeinsamen Zeit mit der Familie oder einen entspannten Abend zu zweit ein.

Für die warmen Tage bietet die großzügige Terrasse mit kleinem Steingarten genug Platz für Sonnenliege, Grillplatz und Essecke und das alles mit toller Aussicht auf die Schlösser Heroldsbergs. Die Terrasse ist sowohl über das Wohnzimmer als auch über eine Treppe von außen erreichbar. Über die Terrasse erreichen Sie auch einen Heizungsraum, hier steht Ihnen ein Waschmaschinenstellplatz sowie etwas Aufbewahrungsraum zu.

Lage

Das Objekt liegt, hübsch eingenistet zwischen Grünem Schloss und Schlossweiher, im historischen Ortskern von Heroldsberg. Hier genießen Sie die Vorzüge des ländlichen Lebens gepaart mit moderner Lebensqualität.

Im Ort finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, auch fußläufig erreichbar. Kindergarten, Grundschule, Ärzte und Restaurants, in Heroldsberg mangelt es an nichts. Ein besonderes Highlight im Ort ist das Schlossbad, welches zu den schönsten Freibädern Deutschlands gehört und nur wenige Gehminuten entfernt ist.

Auch wenn es doch einmal rauswärts geht, sind Sie hier bestens angeschlossen. Das nahe gelegene Nürnberg ist sowohl mit dem Zug als auch über eine kurze Fahrt über die B2 erreichbar. Auch die A3 ist mühelos zu erreichen.

Sonstige Angaben

Diese Wohnung ist eine echte Besonderheit, die tolle Lage in der Vier-Schlösser Gemeinde Heroldsberg, vereint mit dem Charme eines klassischen Fachwerkhauses und dann noch für modernsten Wohnkomfort ausgebaut. Dieses Objekt ist perfekt für alle die es aufs Land zieht aber trotzdem gut wohnen möchten.













