



## 90562 Heroldsberg

# +++ GROßZÜGIGE DOPPELHAUSHÄLFTE IN HERRLICHER LAGE VON HEROLDSBERG +++



**479.000 €**

Kaufpreis

**140 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**375 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm  
Tel.: 004991262898411  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	375 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	140

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	479.000 €
Kaufpreis / qm	3.421,43 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.03.2036
Primär-Energieträger	OEL
Baujahr (Haus)	1975
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	253.20
Wertklasse	H



## Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bad

Fenster	✓
Dusche	✓
Wanne	✓

### Bodenbelag

Teppich	✓
Parkett	✓
Fliesen	✓
Marmor	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

Großzügige Doppelhaushälfte in einem herrlichen Wohngebiet und absolut ruhiger Lage von Heroldsberg. Das Objekt wurde ursprünglich im Jahr 1975 gebaut und bietet zwei Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss. Somit stehen insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Das Haus wurde immer ordnungsgemäß instandgehalten. Notwendige Reparaturen wurden immer sofort erledigt. So wurden bspw. in den letzten Jahren bereits einige Fenster erneuert oder die Fassade neu gestrichen und teilweise mit einem Vollwärmeschutz versehen. Ansonsten befindet sich das Objekt größtenteils noch im Ursprungszustand und wird von uns deshalb als renovierungsbedürftig angeboten.

Diese schöne Immobilie bietet alle Vorteile einer damals hochwertigen Doppelhaushälfte aus den 70er Jahren:

- Großzügiges Grundstück mit 375 m<sup>2</sup> und schönem Garten
- Eine Hausbreite (Innenmaß!) von ca. 6,50 Metern
- Zwei Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss (= 1. OG ohne Schrägen!)
- Ein innenliegendes Treppenhaus mit massiver Treppe mit Natursteinbelag
- Hochwertiger Echtholz-Parkettboden im Wohnzimmer (mehrfach abschleifbar!)
- Sehr großes Badezimmer im 1. OG mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne UND Fenster
- Bereits ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlicher Toilette
- Riesiger beheizter Hobbyraum im Keller
- Kellerabgang vom Garten aus
- Einzelgarage

Alle o. g. Dinge sind heute nicht mehr selbstverständlich. Somit bietet das Haus die besten Voraussetzungen für eine Renovierung mit anschließend langfristigem Werterhalt. Überzeugen Sie sich davon im Rahmen einer Objektbesichtigung. Fordern Sie unser ausführliches Exposé an und vereinbaren Sie mit uns einen Termin! Wir freuen uns auf Sie!

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Heroldsberg, einer gefragten Wohnlage im Nürnberger Land mit hoher Lebensqualität und sehr guter Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Das Umfeld ist geprägt von angenehmer Nachbarschaft, viel Grün sowie kurzen Wegen zu allen wichtigen Anlaufstellen des täglichen Lebens.

In Heroldsberg sind sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs direkt vor Ort vorhanden – darunter Supermärkte, Restaurants, Ärzte, Banken und weitere Dienstleister. Diese Angebote sind vom Objekt aus bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für Freizeit und Erholung steht zudem ein modernes und vorzüglich gepflegtes Freibad zur Verfügung.

Auch für Familien ist der Standort attraktiv: Der Markt Heroldsberg bietet mehrere Krippen-, Kindergarten- und Hortbetreuungen. Eine eigene Grundschule ist ebenfalls im Ort vorhanden; weiterführende Schulen befinden sich in Nürnberg (Realschule oder Gymnasium) sowie in Eschenau (Gymnasium).

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Nürnberg ist bequem mit der S-Bahn und/oder dem Bus erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie in kurzer Zeit auf die Autobahn A3 (Richtung Würzburg oder München) und in die Nürnberger Innenstadt.



















