



91336 Heroldsbach

+++GROSSZÜGIGES ZWEIFAMILIENHAUS IN SCHÖNER WOHLNLAGE IN HEROLDSBACH/THURN+++



359.000 €

Kaufpreis

178 m²

Wohnfläche

747 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm
Tel.: 004991262898411
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	178 m ²
Nutzfläche	215 m ²
Gesamtfläche	393 m ²
Grundstücksfläche	747 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	359.000 €
Kaufpreis / qm	2.016,85 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	06.03.2036
Baujahr (Haus)	1955
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	239.80
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G



Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1955
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

- Großzügiges Zweifamilienhaus in idyllischer Lage von Heroldsbach (Thurn) – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Vermieten
- Herrlicher, weitläufiger Garten mit viel Platz zum Entspannen, Spielen und Gestalten
- Zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit insgesamt ca. 178 m² Wohnfläche
- Erdgeschoss: 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 109 m² Wohnfläche
- Dachgeschoss: 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 69 m² Wohnfläche
- Ursprüngliches Baujahr ca. 1955, Erweiterung durch Anbau ca. 1970 mit großzügigen Balkonen zur Wohnflächenerweiterung und Verbesserung der Wohnqualität
- Voll unterkellert: zusätzlich wohnlich ausgebaute Teilfläche mit separatem WC – ideal als Homeoffice, Hobbybereich oder für nebenberufliche Nutzung
- Garage, großes Carport sowie Kfz-Stellplätze im Außenbereich – komfortable Parksituation auch für Besucher
- Massives Gartenhaus als praktischer Zusatzraum (z. B. für Geräte, Werkstatt, Freizeit)
- Beheizung über Ölzentralheizung (Baujahr 2001)
- Bäder modernisiert
- Erdgeschoss: Modernisierung in den 1990er Jahren
- Dachgeschoss: Modernisierung in den 2000er Jahren
- Sofort bewohnbar, zugleich mit Potenzial zur energetischen und technischen Optimierung
- Empfehlenswerte Renovierungen: Fenster, Heizung sowie Dach- und Fassadendämmung
- Vielseitiges Immobilienangebot mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

Lage

Dieses charmante Zweifamilienhaus liegt im malerischen Heroldsbach, eingebettet in eine idyllische Umgebung. Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Grund- und Mittelschule sowie mehreren Kindergärten, darunter ein beliebter Natur- und Waldkindergarten. Der tägliche Einkauf lässt sich bequem erledigen, da ein Netto-Markt in unmittelbarer Nähe liegt.

Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden, insbesondere der Erlebnispark Schloß Thurn bietet Spaß und Erholung für die ganze Familie. Die hervorragende Anbindung an die Städte Forchheim, Erlangen und Höchstadt/Aisch macht Heroldsbach zu einem idealen Standort für Pendler, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.























