

Ein- bis Zweifamilienhaus in Heroldsberg

Kontakt (von privat) - Hans-Georg von Schuh - 0170 2010952 - hgvs@gmx.de



Objektbeschreibung

Ruhig gelegenes Ein- bis Zweifamilienhaus in Heroldsberg, Baujahr 2000, in Holzsystembauweise (Fertighaus) als Niedrigenergiehaus (Stand Dezember 2000) errichtet. Das Haus hat zwei Vollgeschosse ohne Dachschrägen und ist vollständig unterkellert (Stahlbeton). Es gibt 4 Bäder, zum Teil behindertengerecht.

Die Außenwände sind als zweischalige Holztafelbauweise (zwei Kammern) in Fertighausbauweise konstruiert, was eine gute Wärmedämmung ermöglicht. Das Dach ist extensiv begrünt und trägt so zu einem verbesserten Mikroklima, Regenwasserrückhalt und einer längeren Lebensdauer der Dachabdichtung bei. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gasheizung.

Besonderes Highlight: Ein Aufzug ermöglicht den barrierefreien Zugang vom Auto (Kellergeschoss) in das Erdgeschoss und in den ersten Stock – ideal für komfortables Wohnen in jeder Lebensphase.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Heroldsberg mit sehr guter

Nahversorgung: Lidl, Rewe und Rossmann sind in ca. 500 m Entfernung fußläufig erreichbar. Das Ortszentrum liegt nur etwa 1 km entfernt; ebenso der Bahnhof Heroldsberg-Nord – ideal auch für Pendler.

Heroldsberg bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Kindergärten sowie Grund- und Hauptschule vor Ort und ist gleichzeitig schnell an die A 3 sowie an Nürnberg und Erlangen angebunden.

Stand 15.10.2026

Gebäude und Ausstattung

- **Baujahr:** 2000
- **Wohnfläche:** ca. 214 qm (EG ca. 106 qm, 1.OG ca. 108 qm)
- **KG:** ca. 101 qm
- **Grundstück:** ca. 547 qm
- **Bauweise:** Holzsystembauweise (Fertighaus), Niedrigenergiehaus (Stand Dezember 2000)
- **Nutzung:** Ein- bis Zweifamilienhaus
- **Geschosse:** 2 Vollgeschosse, ohne Schrägen
- **Bäder:** 4 Bäder, zum Teil behindertengerecht
- **Keller:** Vollkeller mit Stahlbetonwänden und Stahlbetonfundament
- **Heizung:** Gasheizung
- **Barrierefreiheit:** Aufzug
- **Besonderheit:** Zusätzliche, separate Außentreppe vom 1.OG
- **Außenwände:** Zweischalige Holztafelbauweise (zwei Kammern), Fertighausbauweise
- **Dach:** extensiv begrünt
- **Carport** für drei PKW
- **Zustand:** gepflegt, bezugsbereit
- **Energieausweis:** wird nachgereicht
- **Preis:** 880.000,- EUR

Die klare, Schrägen freie Raumstruktur ermöglicht eine flexible Nutzung und einfache Möblierung. Der Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum, Technikfläche oder die Option zur weiteren Ausgestaltung (z. B. Hobbyraum, Werkstatt, Vorrat).

Nutzungsmöglichkeiten

Das Haus ist besonders attraktiv für:

- **Mehrgenerationenwohnen:** Durch die zwei Ebenen und den Aufzug können Familien generationenübergreifend nah beieinander und dennoch eigenständig wohnen.
- **Alten-WG / betreutes Wohnen:** Die barrierefreie Erschließung per Aufzug und die ebenerdige Nutzbarkeit machen das Objekt auch als kleine Alten-Wohngemeinschaft oder für betreutes Wohnen interessant.
- **Kapitalanlage:** Bei entsprechender Aufteilung sind zwei separate Wohneinheiten möglich, die sich gut vermieten lassen – auch an ältere Mieterinnen und Mieter, die Wert auf Barrierefreiheit legen.

Zielgruppe

- Familien, die ein langlebiges, barrierearmes Zuhause suchen
- Mehrere Generationen, die gemeinsam wohnen möchten
- Investoren mit Fokus auf altersgerechtes Wohnen und stabile Vermietung