Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Vielseitiges Zweifamilienhaus mit traumhafter Fernsicht

Objektnummer: 26214705



KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1240 m²

Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Auf einen Blick

Objektnummer	26214705
Wohnfläche	ca. 215 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1983

Kaufpreis	480.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	148.76 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Die Immobilie





Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Die Immobilie





Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Die Immobilie





Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Die Immobilie





Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Die Immobilie





Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Die Immobilie





Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Die Immobilie





Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Die Immobilie





Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Die Immobilie





Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Die Immobilie





Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Die Immobilie





Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Die Immobilie





Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Die Immobilie

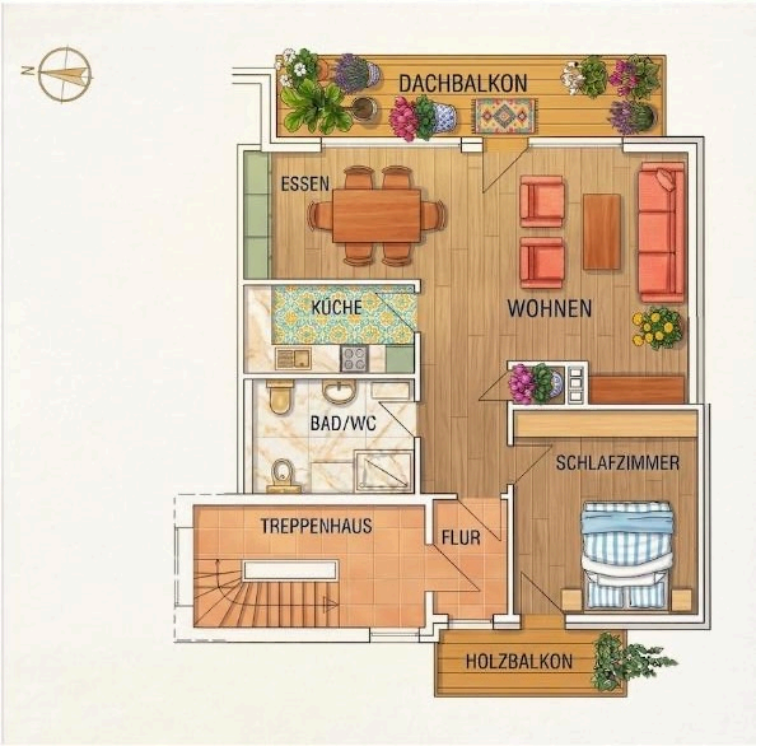




Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Ein erster Eindruck

Manche Häuser sind mehr als nur Immobilien - sie vermitteln sofort ein Gefühl von Zuhause.

Dieses außergewöhnlich charmante Zweifamilienhaus begeistert mit seiner traumhaften Aussicht, durchdachten Raumaufteilung und seinen vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das gepflegte Anwesen, das mit sehr geringem Renovierungsaufwand bezogen werden kann, befindet sich auf ca. 1.240 qm Grundstücksfläche in ruhiger, angenehmer Wohnlage und ist eine seltene Gelegenheit für alle, die Sicherheit, Platz und Lebensqualität suchen.

Ob als Lebensmittelpunkt für eine oder zwei Familien, als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage: diese Immobilie passt sich verschiedensten Wohnideen an.

Erdgeschoss - Helles Wohnen mit sonnigem Balkon und Blick in die Natur

Im Erdgeschoss befindet sich eine optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung auf ca. 96 m² Wohnfläche. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum weitläufigen, überdachten Balkon, der eine hervorragende Aussicht in die Natur bietet. Durch die Ausrichtung nach Süden und Osten genießen Sie hier viele Sonnenstunden in heimeliger Atmosphäre.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine separate Küche, eine Speisekammer, ein Schlafzimmer, ein Arbeits-/Kinderzimmer, ein Bad mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC sowie eine geräumige Diele, die die einzelnen Wohnbereiche harmonisch miteinander verbindet.

Dachgeschoss - Viel Licht und Raumgefühl mit Blick auf das Coburger Land

Die ca. 70 qm große Dachgeschosswohnung begeistert durch ihren offenen, lichtdurchfluteten Wohn-/Ess-/Arbeitsbereich. Ein Schlafzimmer, ein Abstellraum, eine separate Küche sowie ein helles Badezimmer runden das Angebot für 1-2 Personen oder als zweite/dritte Etage des Familienhauses ab.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone: Ein großer Süd-/Ostbalkon bietet einen gigantischen Fernblick über das Coburger Land bis hin zur Veste Coburg. Zusätzlich verfügt das Schlafzimmer über einen weiteren Balkon.

Untergeschoss/Gästebereich - ein Traum für jedes Kind

Die zwei Gästezimmer im Untergeschoss mit insgesamt ca. 49 qm Wohnfläche wurden über Jahre erfolgreich an Feriengäste vermietet.

Eine weitere Nutzungsmöglichkeit ist eine eigene Kinderetage, bei der zwei Kinder jeweils über ein Zimmer mit eigenem Bad und Terrasse verfügen. Von beiden Räumen aus gelangt man direkt auf die idyllische Terrasse, mit Zugang zum herrlich angelegten Garten – ein perfekter Rückzugsort im Grünen.

Dieses Haus vereint Wohnqualität, Charme und Flexibilität auf besondere Weise und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Eigennutzer und Investoren.

Ausstattung & Highlights:

vielseitig nutzbar:
- großes Familienhaus
- Wohnen mit kleinen oder auch erwachsenen Kindern
- Mehrgenerationenhaus
- Kapitalanlage mit 2–3 Wohneinheiten
- Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Ferienvermietung

- ca. 1.240 m² Grundstücksfläche
- ca. 215 qm Wohnfläche
- 7 Zimmer
- 4 Bäder, alle mit Tageslicht
- 3 Balkone
- 2 Terrassen
- unterkellerte Doppelgarage
- zusätzlich zwei Stellplätze vor der Garage
- mit wenigen Renovierungsarbeiten sofort bezugsfertig
- wunderschöner, pflegeleichter Garten
- fantastische Aussicht auf das Coburger Land und die Veste Coburg
- ruhige Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft
- Kachelofen
- Parkettböden
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Dach bereits isoliert
- neue Wasserrohre in den Bädern von Erd- und Dachgeschoss

Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in Heldritt, einem ca. 670 Einwohner großen Ortsteil der Stadt Bad Rodach im Landkreis Coburg, Oberfranken - ein Ort, an dem man die Ruhe der Natur in vollen Zügen genießen kann. Umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern bietet die Lage ein echtes Paradies für Naturliebhaber und Outdooraktivitäten wie Wandern oder Radfahren.

In Heldritt ist die Welt noch in Ordnung. Hier kennt man sich und achtet aufeinander. Besonders hervorzuheben ist die intakte und bewegte Dorfgemeinschaft, die innerhalb der zahlreichen Vereine regelmäßig traditionelle Feste und Veranstaltungen für Jung und Alt organisiert.
Neben der berühmten Waldbühne, die in den Sommermonaten ihre Märchen und Komödien aufführt, finden sie hier einen neuen Kindergarten, Kinderspielplätze sowie ein griechisches Restaurant.

Mehrmals täglich fahren Busse durch Heldritt nach Coburg oder ins ca. 3 km entfernte Bad Rodach, wo sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Autowerkstätten, Restaurants, Ärzte, eine Grund- und Mittelschule, die Therme Bad Rodach, das Waldbad usw. vorhanden sind.
Von Bad Rodach aus erreichen Sie in ca. 20 min mit dem stündlich fahrenden Zug das ca. 18 km entfernte Coburg, von wo aus es ICE-Anbindungen in sämtliche Richtungen gibt.
Die Auffahrt zur Autobahn A73 in Richtung Erfurt und Nürnberg ist in ca. 12 min erreicht.
Somit ist Heldritt auch für Pendler der ideale Ort zum Leben.

Objektnummer: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Heldritt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander J. N. Petrich

Judengasse 18, 96450 Coburg
Tel.: +49 9561 - 79 53 83 0
E-Mail: coburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com