

Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

# Charmantes Einfamilienhaus mit Nebengebäuden

Objektnummer: 26214703



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 218.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 781 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West**

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

Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Auf einen Blick

Objektnummer	26214703	Kaufpreis	218.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 273 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse
Baujahr	1917		

Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	13.04.2036

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	138.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1917

Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



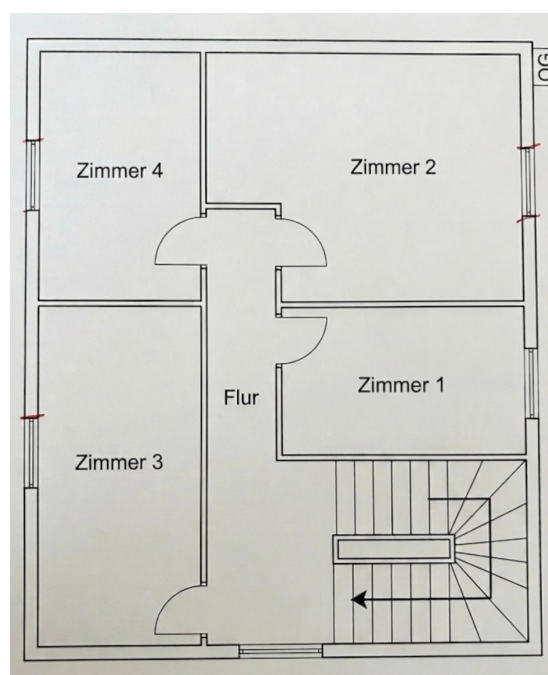
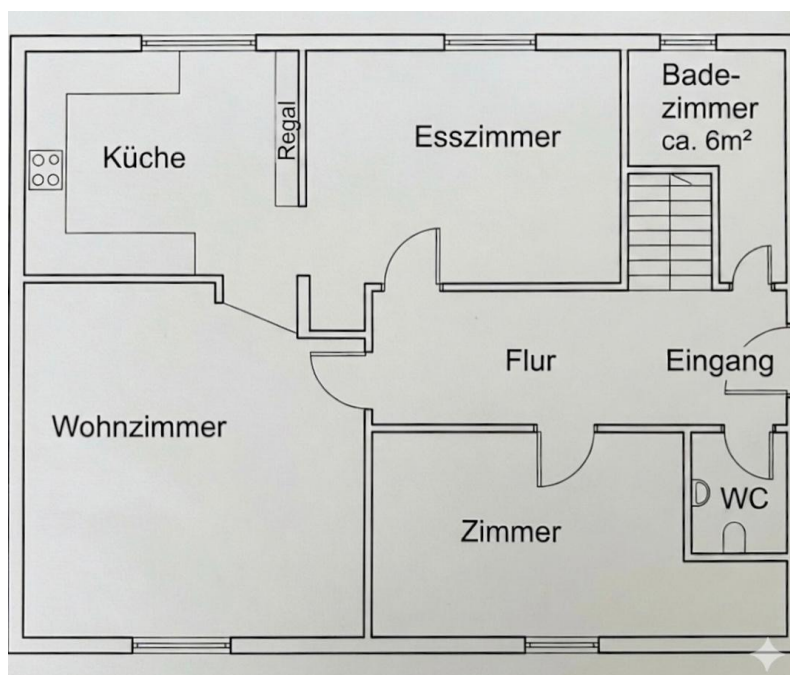
Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses Haus überzeugt mit seinem besonderen Charme und bietet eine ideale Grundlage, um sich ein wahres Schmuckstück nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.**

**Erbaut wurde es 1917, jedoch wurde im Jahr 1962 und auch in den 90er Jahren an- und umgebaut.**

**Mit ausreichend Platz eignet sich die Immobilie bereits jetzt perfekt für eine Familie mit bis zu vier Kindern oder alternativ für drei Kinder plus ein zusätzliches Büro. Weit mehr Fläche zum Ausbau bei noch größerem Platzbedarf ist vorhanden.**

**Die Raumaufteilung ist angenehm und durchdacht, sodass sich ein harmonisches Wohngefühl ergibt. Bereits durchgeführte Maßnahmen wie eine neue Gasheizung, die vollständige Neuverputzung im Jahr 2010 sowie dreifach verglaste Fenster nahezu im gesamten Haus sorgen für eine solide Basis.**

**Ein besonderes Highlight ist das separate Nebengebäude mit Stromanschluss, das bereits teilweise ausgebaut ist und vielseitig genutzt werden kann – ideal zur Vermietung, Gästehaus oder Homeoffice.**

**Die große Scheune mit drei Ebenen schafft zusätzlichen Stauraum und weitere Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Hobby, Werkstatt oder Ausbauprojekte.**

**Im Außenbereich lädt außerdem eine Veranda direkt vor dem Haus zum Verweilen ein. Ergänzt wird das Angebot durch einen Innenhof sowie einen Garten – perfekt für Kinder zum Spielen und für entspannte Stunden im Freien.**

**Aktuell verfügt das Haus über ein Badezimmer mit Badewanne, das sanierungsbedürftig ist. Es besteht die attraktive Möglichkeit, im Bereich über der Garage, der vom Treppenaufgang zugänglich sein kann, ein großzügiges Badezimmer auszubauen.**

### **Fazit:**

**Dieses Haus vereint Charme, Substanz und zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten. Hier lässt sich mit überschaubarem Einsatz ein ganz besonderes Zuhause schaffen, das Raum für individuelle Lebenskonzepte bietet.**

### **Ausstattung:**

- 7 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- WC
- Garage (ca. 25 qm)
- Veranda
- Scheune (ca. 77 qm mit zwei Dachböden)
- separates Haus mit Dachboden und Stromanschluss (ca. 73 qm)
- Werkstatt (ca. 49 qm) mit Dachboden
- Innenhof
- teilweise unterkellert (ca. 41 qm)
- Garten
- 3-fach verglaste Fenster im ganzen Haus ausser Keller und Dachfenster
- 2010 neu verputzt
- 2021 neue Gasheizung
- Brunnen, der wieder funktionstüchtig gemacht werden könnte

Die Aufnahmen wurden teilweise KI generiert, um zu veranschaulichen, wie die Immobilie aussehen könnte.

**Objektnummer: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West**

## **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: 26214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West**

## **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](mailto:coburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**