Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Gemütliches Niedrigenergiehaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 23214019

KAUFPREIS: 460.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 195 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 868 m^2

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

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

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	23214019
Wohnfläche	ca. 195 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	460.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 102 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	07.08.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	89.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Die Immobilie

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Die Immobilie

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Die Immobilie

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Die Immobilie

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Die Immobilie

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Die Immobilie

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

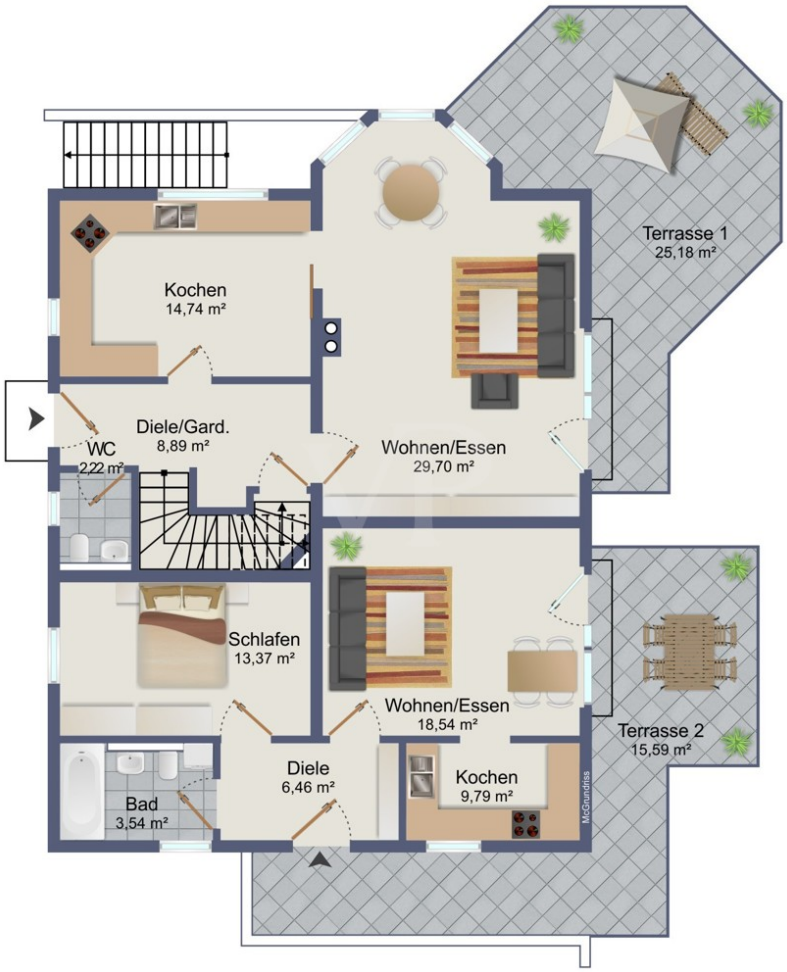
Die Immobilie

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Die Immobilie

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

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: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Ein erster Eindruck

Das gemütliche Landhaus verfügt über ca. 195 m² Wohnfläche. Davon entfallen ca. 52 m² auf die Einliegewohnung. Besonders Augenmerk wurde auf die Energieeffizienz gelegt. Die Fassade und das Dach sind gedämmt. Die Gastherme ist Solar unterstützt. Der Kachelofen im Wohn-/Essbereich strahlt gemütliche Wärme aus. Zudem wurde eine PV-Anlage installiert. Die Wohnräume im Erdgeschoss sind großzügig, offen und hell gestaltet Sie verfügen über einen direkten Zugang zum Garten. Der Renovierungsaufwand ist überschaubar und beschränkt sich im Wesentlichen auf das Streichen. Die Highlights: * offene und großzügige Wohnraumgestaltung * clevere Zimmeraufteilung * gemütlicher Kachelofen * schicke Einbauküche * drei Schlafzimmer (plus eins in der ELW) * großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche * Gästetoilette * Sauna mit Dusche und Toilette * großer Balkon * Pflegeleichter Garten mit viel Privatsphäre * Fußbodenheizung im EG * Rollos an fast allen Fenstern * Niedrigenergiehaus (Klasse C) * gedämmte Fassade und Dach * Gastherme mit Solar Unterstützung * PV-Anlage * voll unterkellert * Einliegerwohnung mit neuwertiger Einbauküche * XXL-Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus * Terrasse mit Südausrichtung

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in Ruhiger Lage von Rossach (Gemeinde Großheirath). Wir zitieren die Homepage der Gemeindeverwaltung: "Großheirath ist eine beliebte Wohnsitzgemeinde, was der Einwohnerzuzug von 40 % in den letzten 15 Jahren beweist. In der Ortsmitte von Großheirath befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Allgemeinarzt und Kindergarten mit Krippe. Außerdem sind Grundschule, Tierarzt, Raiffeisen-Volksbank, Hotel, Gaststätten, Kinderspiel-, Bolz- und Tennisplätze, Rad- sowie Wanderwege vorhanden. Familienfreundlichkeit hat in Großheirath einen hohen Stellenwert. Neben guten Angeboten für die Kinder- und Jugendbetreuung (Kindergarten und –krippe, Babysitterdienst, Oma-/Opavermittlung, flexible Mittagsbetreuung bis 17:00 Uhr." Die Städte Bamberg und Coburg sind über die B4 30 bzw. 18 km entfernt. Bad Staffelstein mit seiner bekannten Thermenlandschaft erreichen Sie mit dem PKW in ca. 15 Minuten.

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 89.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander J. N. Petrich

Judengasse 18 Coburg
E-Mail: coburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com