

Bad Rodach / Heldritt

# Handwerkerhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 25214703



**KAUFPREIS: 196.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 850 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

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

Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25214703	Kaufpreis	196.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	08.06.2036	Endenergiebedarf	165.90 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Die Immobilie



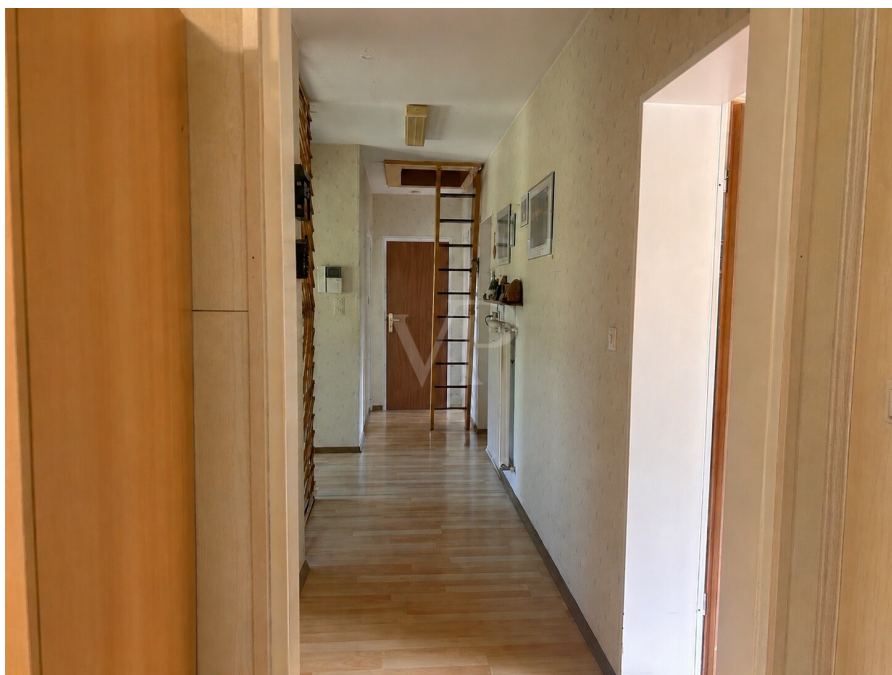
Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Die Immobilie



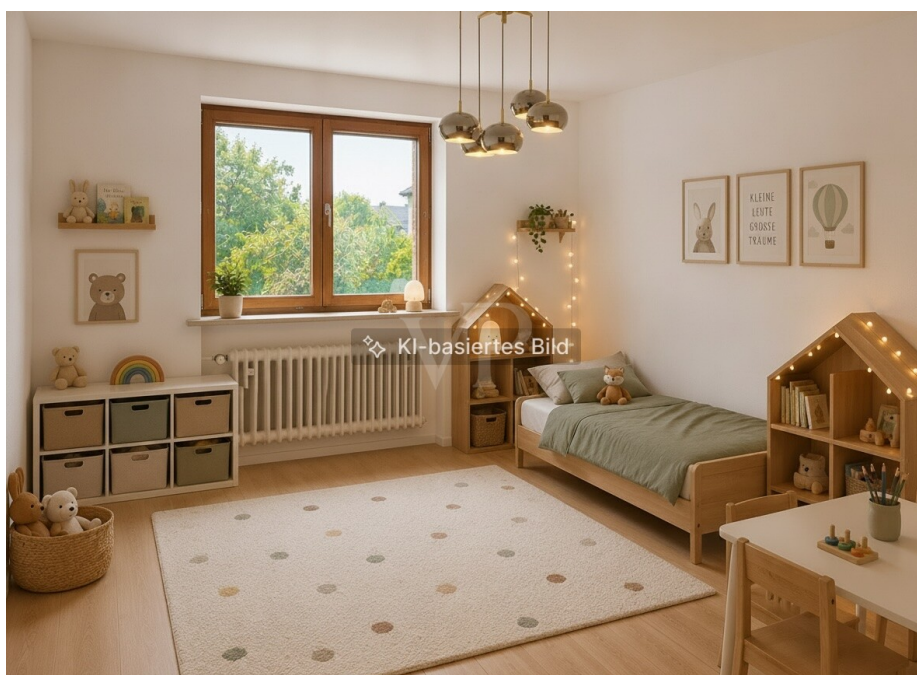
Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Die Immobilie



**Manuela Bohórquez Romero**  
Immobilienmaklerin (IHK)

✉ manuela.bohorquez@von-poll.com  
☎ 0175 - 16 02 258

Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Grundrisse



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

**Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

## Ein erster Eindruck

In angenehmer Wohnlage, in einer wenig befahrenen Straße, befindet sich dieses Zweifamilienhaus auf einem ca. 850 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich insbesondere für Handwerker, Investoren oder sowohl für große als auch kleine Familien, die ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Das Haus verfügt über zwei Wohneinheiten.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss ist durch einen separaten Eingang zugänglich, besteht aus 3 Zimmern und misst ca. 68 qm. Sie ist sowohl über 4 Stufen, als auch über eine Rampe erreichbar. Die Wohnung eignet sie sich ideal zur Vermietung, als Wohnraum für Familie/Gäste oder als Büro-/Praxisbereich.

Die ca. 112 qm große Hauptwohnung im Obergeschoss bietet fünf Zimmer und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die verglaste Pergola, die als geschützter Wohn- und Aufenthaltsbereich zusätzlichen Komfort bietet. Von hier aus erreicht man den Balkon, von dem eine Treppe direkt in den Garten führt.

Besonderes Entwicklungspotenzial bietet zudem der Dachboden, der über eine Holzterrasse erreichbar ist. Hier ist bereits ein großzügiges, ausgebautes Zimmer mit Toilette und Waschbecken vorhanden. Weiterer Wohnraum könnte dort noch geschaffen werden.

Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Eine Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Hobbyzwecke. Eine große Einfahrt, eine Doppelgarage, eine weitere Einzelgarage sowie ein Carport bieten ausreichend Stellflächen sowie weitere Möglichkeiten für beispielsweise eine Werkstatt.

Die Immobilie befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Eine Kernsanierung wird empfohlen.

**Ausstattung/Highlights:**

- Ca. 850 m<sup>2</sup> Grundstück
- Ca. 180 qm Wohnfläche
- 8 Zimmer
- ein zusätzliches Zimmer im Dachboden mit Toilette und Waschbecken

- 2 Bäder
- Ruhige Wohnlage in wenig befahrener Straße
- Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten
- Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit separatem Eingang und Rampe
- Hauptwohnung im Obergeschoss mit 5 Zimmern
- Verglaste Pergola
- Balkon mit Gartenzugang
- Große Einfahrt
- Doppelgarage
- Einzelgarage mit Nebenraum
- Carport
- Gartenhütte
- Gasheizung Einbau im Jahr 2021
- Holzvergaser Einbau im Jahr 2012
- Dach wurde im Jahr 2000 gedeckt und von innen gedämmt

**Eine Immobilie mit hervorragenden Möglichkeiten für alle, die Potenzial erkennen und verwirklichen möchten.**

**Objektnummer: 25214703 - 96476 Bad Rodach / 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: 25214703 - 96476 Bad Rodach / 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](mailto:coburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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