

Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

# Gepflegtes Einfamilienhaus in einer der schönsten Straßen des Dorfes

Objektnummer: 25214717



KAUFPREIS: 348.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 871 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West**

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

Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Auf einen Blick

Objektnummer	25214717	Kaufpreis	348.000 EUR
Wohnfläche	ca. 179 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>
Baujahr	1978	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	114.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West**

## **Ein erster Eindruck**

**In einer der schönsten Straßen Heldritts gelegen, präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als perfektes Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.**

**Die ruhige Lage und die angenehme Nachbarschaft schaffen ein entspanntes Wohnumfeld – ideal für Familien, Paare oder als Mehrgenerationenhaus.**

**Bereits die großzügige Einfahrt zur Doppelgarage vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Von der Garage aus besteht ein direkter Zugang ins Erdgeschoss, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet.**

**6 großzügig geschnittene Zimmer verleihen dem Haus eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Herzstück des Hauses ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit anliegendem Kaminzimmer, das pure Gemütlichkeit vermittelt.**

**Ein weiteres Highlight ist der vom Kaminzimmer zugängliche, überdachte Balkon mit Blick in den Garten, der bei jedem Wetter zusätzlichen Raum zum Abschalten bietet.**

**Ein offen gestalteter Essbereich bildet den Mittelpunkt des Obergeschosses und verbindet alle anliegenden Räume auf harmonische Weise.**

**Das Schlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Arbeitszimmer, das durch eine Verbindungstür erreichbar ist. Diese ist derzeit beidseitig durch Schränke verdeckt, eröffnet jedoch die attraktive Möglichkeit, das Arbeitszimmer problemlos als Ankleide umzufunktionieren.**

**Sowohl das große, helle Badezimmer mit Dusche und Badewanne im Obergeschoss als auch das Gäste-WC des Erdgeschosses bieten angenehmes Tageslicht.**

**Die bodentiefen Fenster der beiden Zimmer im Erdgeschoss sorgen für lichtdurchflutete Räume und ermöglichen einen direkten Zugang zur geschützten Terrasse und in den Garten.**

**Der Garten selbst ist großzügig angelegt und liebevoll gepflegt. Drei vorhandene Gartenhütten bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – eine davon ist ideal für Feiern oder gesellige Zusammenkünfte.**

**Ein großer Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Dusche rundet das Raumangebot im**

**Erdgeschoss sinnvoll ab.**

**Dieses besondere Einfamilienhaus ist sehr gepflegt und wurde regelmäßig renoviert und instand gehalten.**

**Die Immobilie verbindet durchdachte Funktionalität mit hohem Wohnkomfort in attraktiver Lage - ein Zuhause mit Charakter und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.**

**Erdgeschoss:**

**Eingangsbereich**

**2 helle Zimmer mit bodentiefen Fenstern und Zugang zu Terrasse und Garten**

**Gäste-WC mit Tageslicht**

**Zugang zur Doppelgarage**

**Terrasse**

**Abstell-/Kellerraum**

**Abstellkammer**

**Hauswirtschaftsraum mit Dusche**

**Obergeschoss:**

**großes Esszimmer**

**Küche**

**Wohn-/Kaminzimmer**

**Schlafzimmer**

**Arbeitszimmer**

**überdachter Balkon, der an Wohn-/Kaminzimmer angrenzt**

**Badezimmer mit Dusche und Badewanne**

**Abstellkammer**

**Dachboden**

**Objektnummer: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Coburg Landkreis West**

## **Alles zum Standort**

Dieses charmante Einfamilienhaus 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 in die ca. 3 km entfernte Kurstadt 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: 25214717 - 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)**