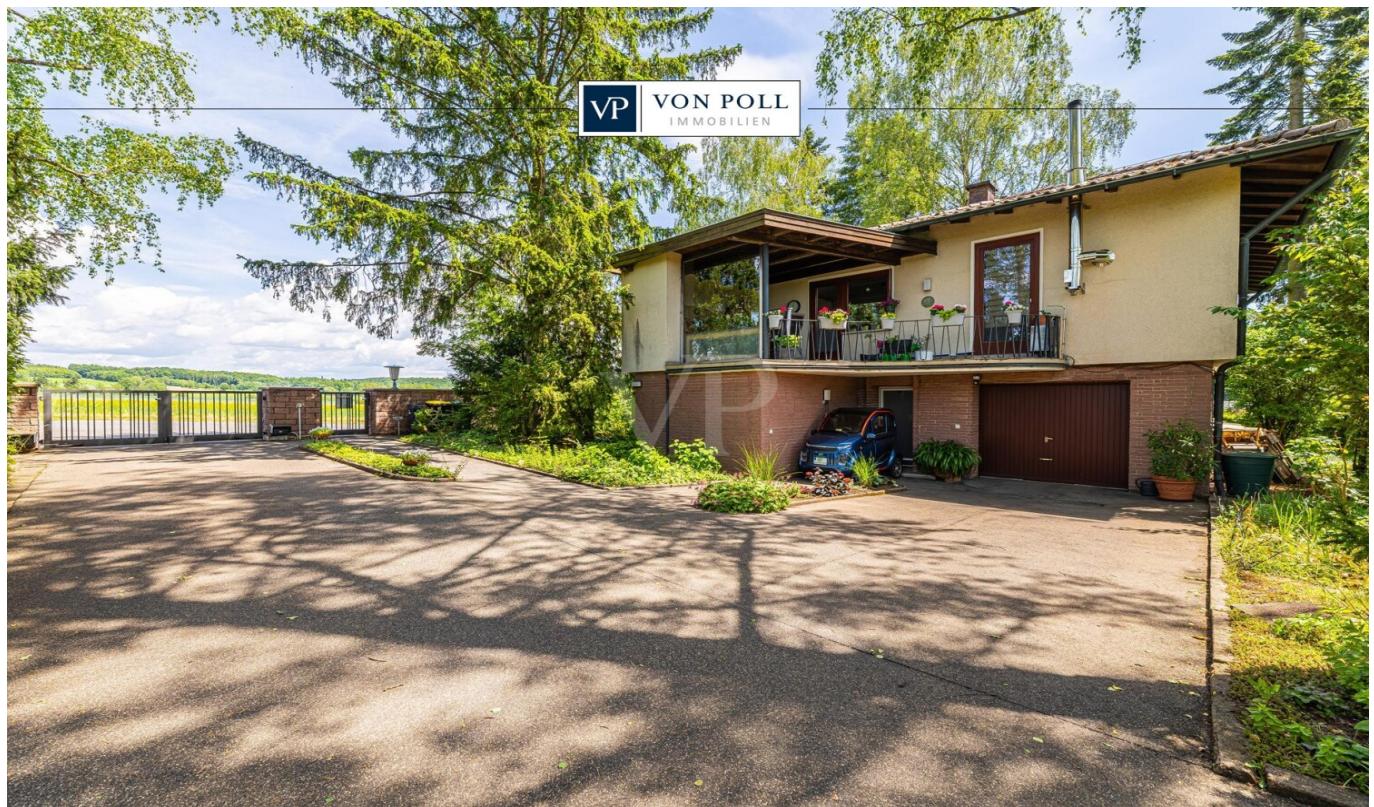


Bad Rodach / Heldritt

## Charming detached house on park-like grounds

*Property ID: 25214714*



PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 1.100 m<sup>2</sup>

Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## At a glance

Property ID	25214714	Purchase Price	280.000 EUR
Living Space	ca. 133 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1967		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	186.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.07.2027	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## The property



Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## The property



Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## The property



Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## The property



Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## The property



Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## The property



Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## The property



Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## The property



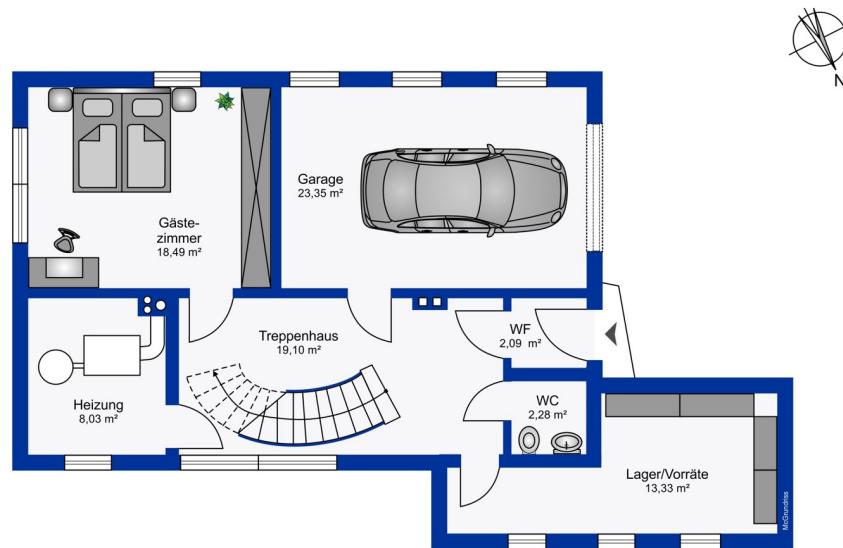
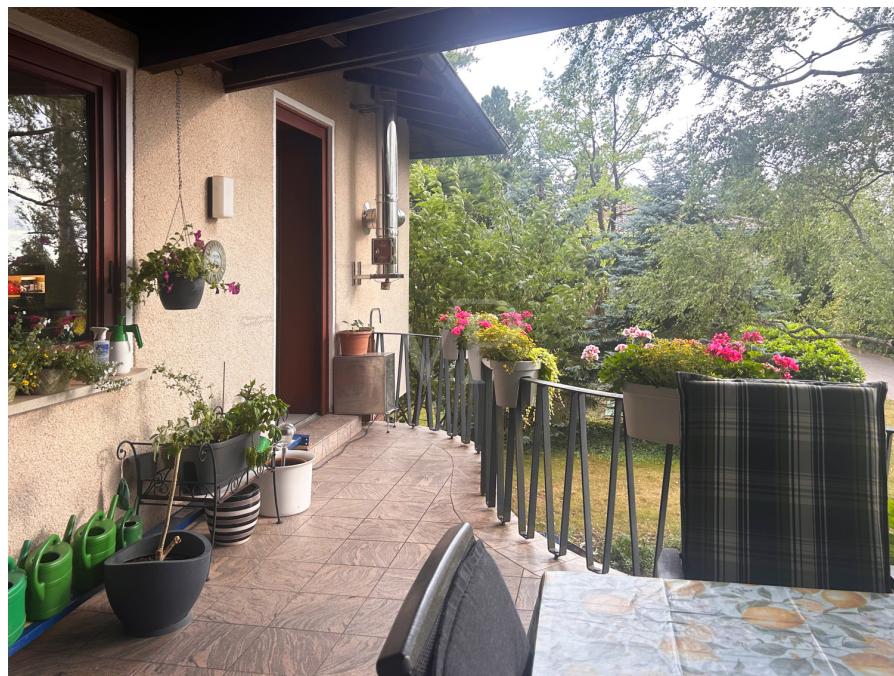
Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## The property



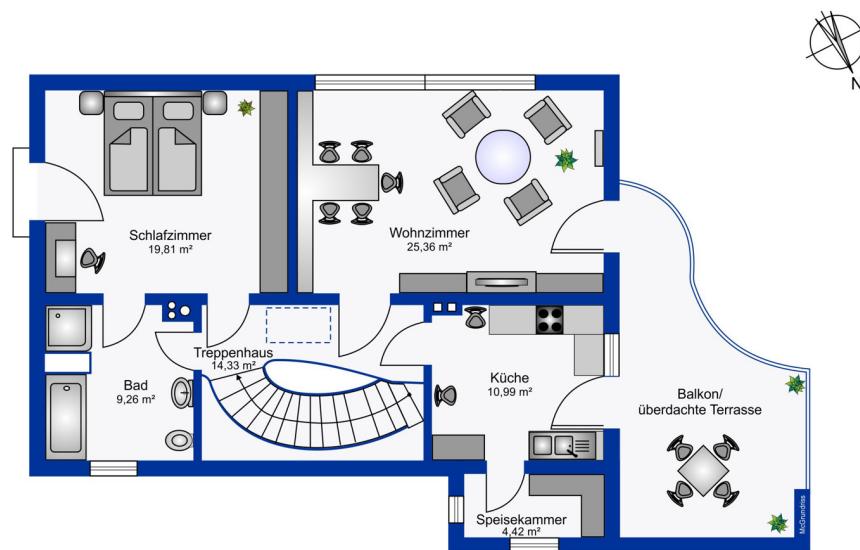
Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## The property



Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## The property



**Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

## A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus in herrlich ruhiger Ortsrandlage hat alles, was das Herz einer kleinen Familie oder eines Paares begeht.

Es punktet mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einem liebevoll angelegten, parkähnlichen Garten.

Umgeben von Feldern, Wiesen und Wald bietet das großzügige, eingewachsene Grundstück absolute Privatsphäre und ein idyllisches Ambiente.

Neben der Haupteingangstür ist ein weiterer Zugang durch die Garage möglich - ein praktisches Detail für wettergeschützten Ein- und Ausstieg. Bei Bedarf kann die Garage auch in ein zusätzliches Zimmer umgebaut werden.

Über das offene Treppenhaus gelangen Sie in die beiden Wohnetagen, die eine freundliche und helle Atmosphäre ausstrahlen.

Besonders hervorzuheben ist die gemütliche, überdachte Terrasse, die sowohl direkt von der Küche als auch vom Wohnzimmer zugänglich ist - perfekt für entspannte Stunden im Freien, unabhängig vom Wetter.

Ein echtes Highlight ist der wunderschöne Garten, der das Gesamtbild des Hauses harmonisch abrundet. Durch einen umlaufenden Zaun, von einer dichten Hecke geschützt sowie dem großen stabilen Einfahrtstor entsteht ein Gefühl von Geborgenheit und Abgeschiedenheit. Zahlreiche liebevoll gepflegte Pflanzen, blühende Sträucher und gewachsene Bäume verleihen dem Grundstück ein Alleinstellungsmerkmal und schaffen eine grüne Oase rund ums Haus.

Das gesamte Grundstück präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand und schafft Raum für Naturfreunde, Familienzeit oder stille Rückzugsorte im Freien.

Das helle Haus weist einen soliden und gepflegten Grundzustand auf. Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt und technische Komponenten funktionstüchtig gehalten. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind nach Bedarf und Erfordernis durchzuführen.

Die Immobilie ist derzeit zuverlässig vermietet. Die Mieter würden gerne in den nächsten Jahren im Haus wohnen bleiben und sind bereit, sich um die Grundstückspflege zu kümmern.

Eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine solide vermietete Immobilie

mit Entwicklungspotenzial suchen.

Besondere Merkmale:

- Baujahr 1967
- ca. 1.100 qm Grundstücksfläche
- ca. 133 qm Wohnfläche
- 3 Zimmer
- ruhige Ortsrandlage in der Nähe des Waldes
- parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand und vielen verschiedenen Pflanzen
- ca. 9 qm große überdachte Terrasse/Balkon; zugänglich von Wohnzimmer und Küche
- Zugang von der Garage ins Wohnhaus
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Küche mit angrenzender Speisekammer
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- helles Treppenhaus
- ideal als Kapitalanlage oder Eigennutzung
- ein weiterer Stellplatz vor dem Haus
- mehrere Stellplätze vor dem Haupttor
- großes, elektrisches Eingangstor
- großer, gepflegter Garten mit Zaun und Sichtschutzhecke
- ruhige, familienfreundliche Lage

EG (Wohnfläche ca. 53 qm):

- Windfang
- WC
- Zimmer (ca. 18 qm)
- Treppenhaus
- Lagerraum
- Heizungsraum
- Garage mit Zugang zum Wohnhaus

OG (Wohnfläche ca. 84 qm):

- Zimmer (ca. 20 qm)
- Wohnzimmer (ca. 25 qm) mit Kaminofen und Zugang zum Balkon/überdachten Terrasse
- Küche mit Zugang zum Balkon/überdachten Terrassenbereich
- Speisekammer angrenzend an Küche
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Treppenhaus
- überdachte Terrasse
- Balkon

Die Immobilie ist Teil eines ca. 7.100 qm großen Anwesens bestehend aus

1. genannter Immobilie
2. einer ca. 365 qm großen Villa inkl. Poolhaus + ca. 3.350 qm Grundstück
3. einem unbebauten, parkähnlichen Grundstück mit einer Größe von ca. 2.600 qm, für das bereits eine positive Bauvoranfrage für ein Wohngebäude plus Garagen- und Werkstattgebäude vorliegt

Das Anwesen soll zukünftig in diese 3 Teile aufgeteilt werden. Es besteht allerdings auch die Möglichkeit, das ca. 7.100 qm große Anwesen mitsamt seiner sich darauf befindlichen Immobilien im Ganzen zu erwerben.

Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

## All about the location

Dieses besondere Haus befindet sich am Ortsrand von 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. Heldritt ist 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 auffüht, 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.

**Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.7.2027.

Endenergiebedarf beträgt 186.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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