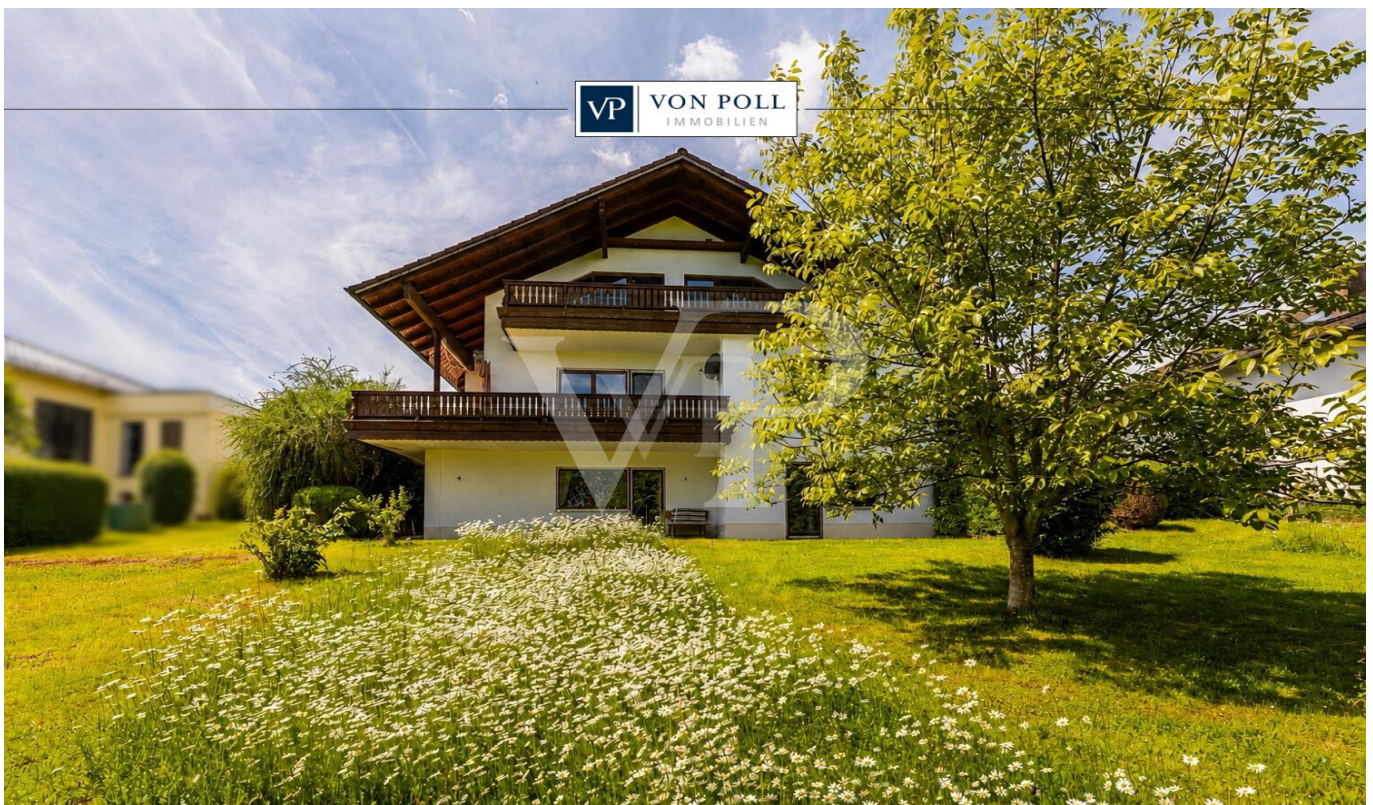


Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

Vielseitiges Zweifamilienhaus mit traumhafter Fernsicht

Property ID: 26214705



PURCHASE PRICE: 480.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.240 m²

Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

At a glance

Property ID	26214705	Purchase Price	480.000 EUR
Living Space	ca. 215 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	7	Equipment	Built-in kitchen
Bathrooms	4		
Year of construction	1983		

Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	148.76 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	28.05.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

The property



Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

The property



Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

The property



Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

The property



Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

The property



Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

The property



Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

The property



Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

The property



Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

The property



Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

The property



Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

The property



Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

The property



Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

The property



Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

A first impression

Manche Häuser sind mehr als nur Immobilien - sie vermitteln sofort ein Gefühl von Zuhause.

Dieses außergewöhnlich charmante Zweifamilienhaus begeistert mit seiner traumhaften Aussicht, durchdachten Raumaufteilung und seinen vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das gepflegte Anwesen, das mit sehr geringem Renovierungsaufwand bezogen werden kann, befindet sich auf ca. 1.240 qm Grundstücksfläche in ruhiger, angenehmer Wohnlage und ist eine seltene Gelegenheit für alle, die Sicherheit, Platz und Lebensqualität suchen.

Ob als Lebensmittelpunkt für eine oder zwei Familien, als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage: diese Immobilie passt sich verschiedensten Wohnideen an.

Erdgeschoss - Helles Wohnen mit sonnigem Balkon und Blick in die Natur

Im Erdgeschoss befindet sich eine optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung auf ca. 96 m² Wohnfläche. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum weitläufigen, überdachten Balkon, der eine hervorragende Aussicht in die Natur bietet. Durch die Ausrichtung nach Süden und Osten genießen Sie hier viele Sonnenstunden in heimeliger Atmosphäre.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine separate Küche, eine Speisekammer, ein Schlafzimmer, ein Arbeits-/Kinderzimmer, ein Bad mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC sowie eine geräumige Diele, die die einzelnen Wohnbereiche harmonisch miteinander verbindet.

Dachgeschoss - Viel Licht und Raumgefühl mit Blick auf das Coburger Land

Die ca. 70 qm große Dachgeschosswohnung begeistert durch ihren offenen, lichtdurchfluteten Wohn-/Ess-/Arbeitsbereich. Ein Schlafzimmer, ein Abstellraum, eine separate Küche sowie ein helles Badezimmer runden das Angebot für 1-2 Personen oder als zweite/dritte Etage des Familienhauses ab.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone: Ein großer Süd-/Ostbalkon bietet einen gigantischen Fernblick über das Coburger Land bis hin zur Veste Coburg. Zusätzlich verfügt das Schlafzimmer über einen weiteren Balkon.

Untergeschoss/Gästebereich - ein Traum für jedes Kind

Die zwei Gästezimmer im Untergeschoss mit insgesamt ca. 49 qm Wohnfläche wurden über Jahre erfolgreich an Feriengäste vermietet.

Eine weitere Nutzungsmöglichkeit ist eine eigene Kinderetage, bei der zwei Kinder jeweils über ein Zimmer mit eigenem Bad und Terrasse verfügen. Von beiden Räumen aus gelangt man direkt auf die idyllische Terrasse, mit Zugang zum herrlich angelegten Garten – ein perfekter Rückzugsort im Grünen.

Dieses Haus vereint Wohnqualität, Charme und Flexibilität auf besondere Weise und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Eigennutzer und Investoren.

Ausstattung & Highlights:

vielseitig nutzbar:

- großes Familienhaus
- Wohnen mit kleinen oder auch erwachsenen Kindern
- Mehrgenerationenhaus
- Kapitalanlage mit 2–3 Wohneinheiten
- Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Ferienvermietung

- ca. 1.240 m² Grundstücksfläche
- ca. 215 qm Wohnfläche
- 7 Zimmer
- 4 Bäder, alle mit Tageslicht
- 3 Balkone
- 2 Terrassen
- unterkellerte Doppelgarage
- zusätzlich zwei Stellplätze vor der Garage
- mit wenigen Renovierungsarbeiten sofort bezugsfertig
- wunderschöner, pflegeleichter Garten
- fantastische Aussicht auf das Coburger Land und die Veste Coburg
- ruhige Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft
- Kachelofen
- Parkettböden
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Dach bereits isoliert
- neue Wasserrohre in den Bädern von Erd- und Dachgeschoss

Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

All about the location

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.

Property ID: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com