

Bad Rodach / Heldritt

Handwerkerhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 25214703



PRIX D'ACHAT: 196.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 850 m²

CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25214703
Surface habitable	ca. 180 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2

Prix d'achat	196.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz liquide	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	08.06.2036	Consommation d'énergie	165.90 kWh/m²a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La propriété



CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La propriété



CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La propriété



CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La propriété



CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La propriété



CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La propriété



CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La propriété



CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La propriété



CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La propriété



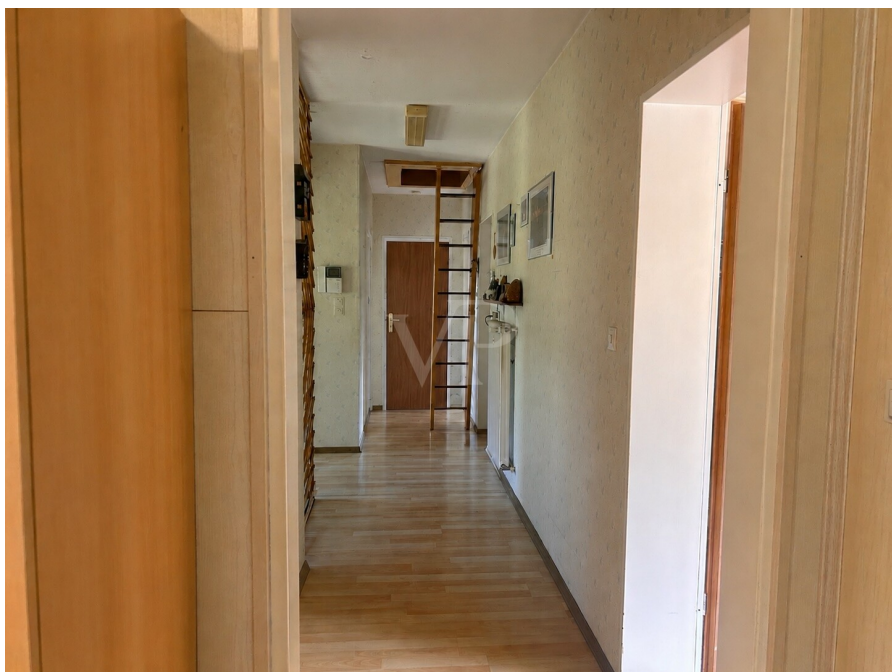
CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La propriété



CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La propriété



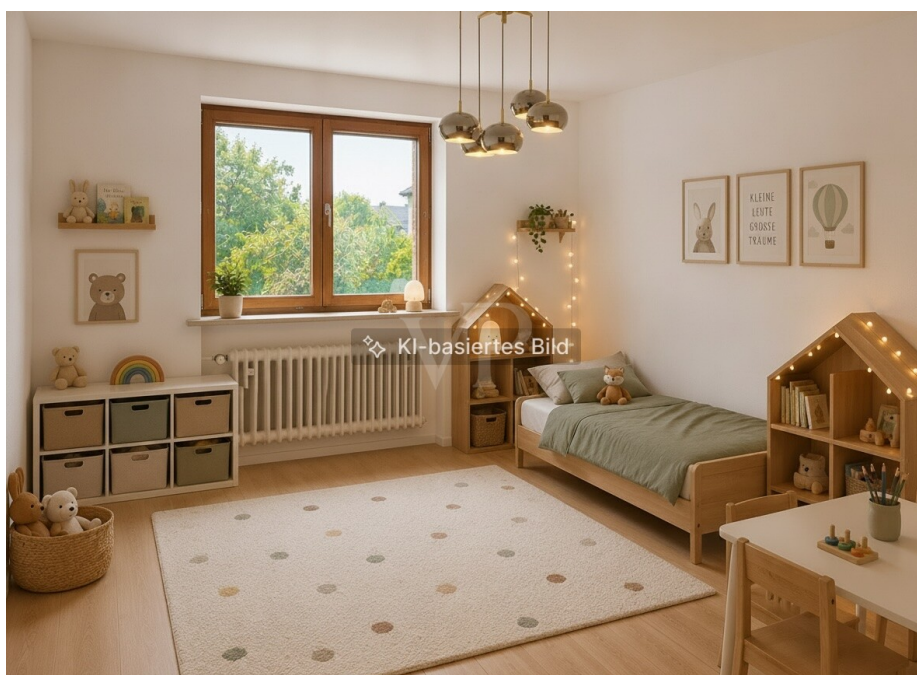
CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La propriété



CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La propriété



CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La propriété



CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La propriété

A professional portrait of Manuela Bohórquez Romero, a real estate agent. She is wearing a white blouse with a black bow and a black skirt. The background is a blurred interior space.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Manuela Bohórquez Romero
Immobilienmaklerin (IHK)

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

CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

Une première impression

In angenehmer Wohnlage, in einer wenig befahrenen Straße, befindet sich dieses Zweifamilienhaus auf einem ca. 850 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander J. N. Petrich

Judengasse 18, 96450 Coburg

Tel.: +49 9561 - 79 53 83 0

E-Mail: coburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com