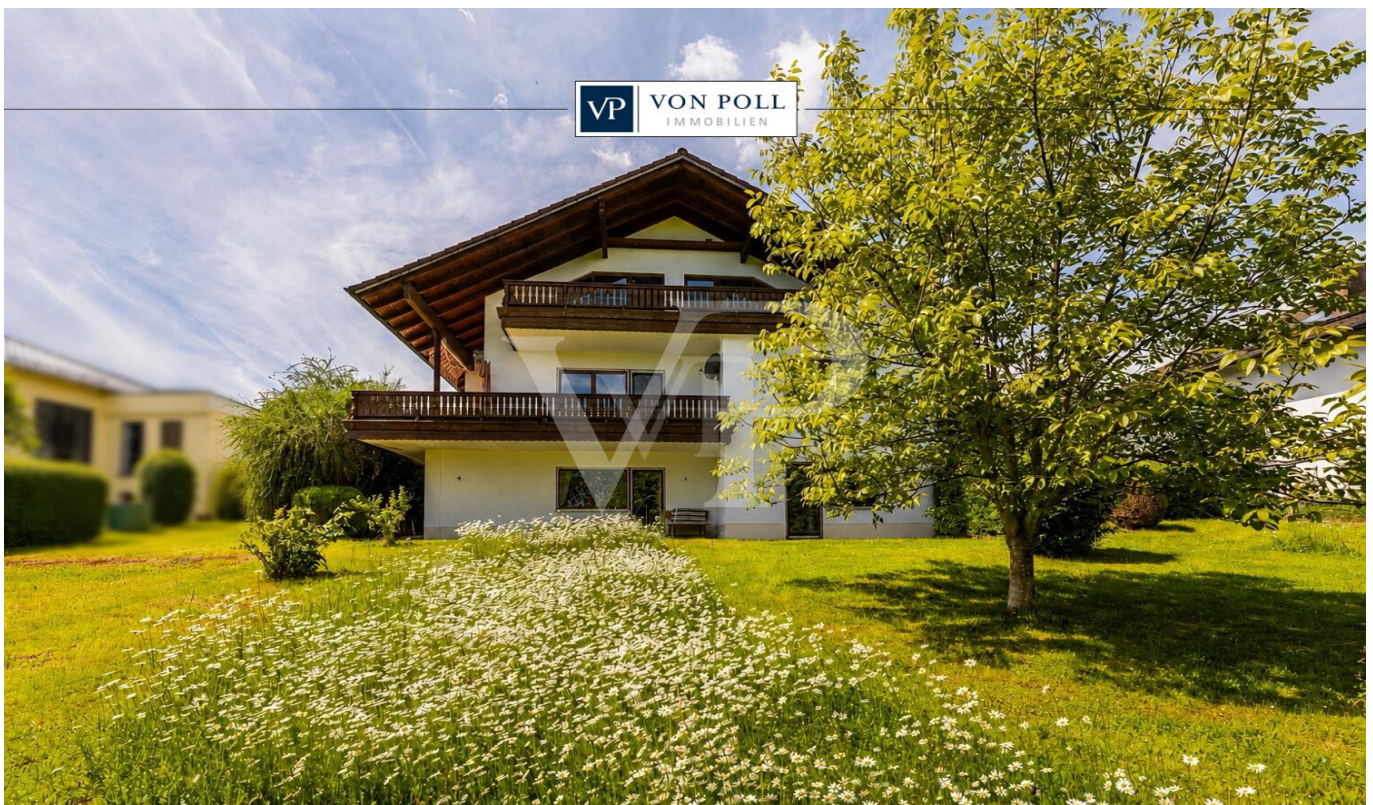


Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

# Vielseitiges Zweifamilienhaus mit traumhafter Fernsicht

CODE DU BIEN: 26214705



PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
1.240 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt**

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

**CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26214705</b>
Surface habitable	<b>ca. 215 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>7</b>
Salles de bains	<b>4</b>
Année de construction	<b>1983</b>

Prix d'achat	<b>480.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>148.76 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>28.05.2036</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1983</b>

CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - 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: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt**

## Une première 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

**CODE DU BIEN: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - 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: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - 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](mailto:coburg@von-poll.com)**

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

---

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