

Bad Rodach / Heldritt

# Handwerkerhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

Αριθμός ακινήτου: 25214703



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 196.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 180 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 850 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25214703	???? ??????	196.000 EUR
???????????	ca. 180 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision
?????????	8		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	5		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	2	???????	Kaufpreises
		???????	??????????

Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?????????? ???? ?

???? ????????	????????????? ?????	???????????????	BEDARF
???????????	08.06.2036	???????????	
???????????????		?????? ?????	165.90 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		???????????	
		???????????	F
		?????????????	
		???? ???? ???? ??	1970
		???????? ? ? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ????????



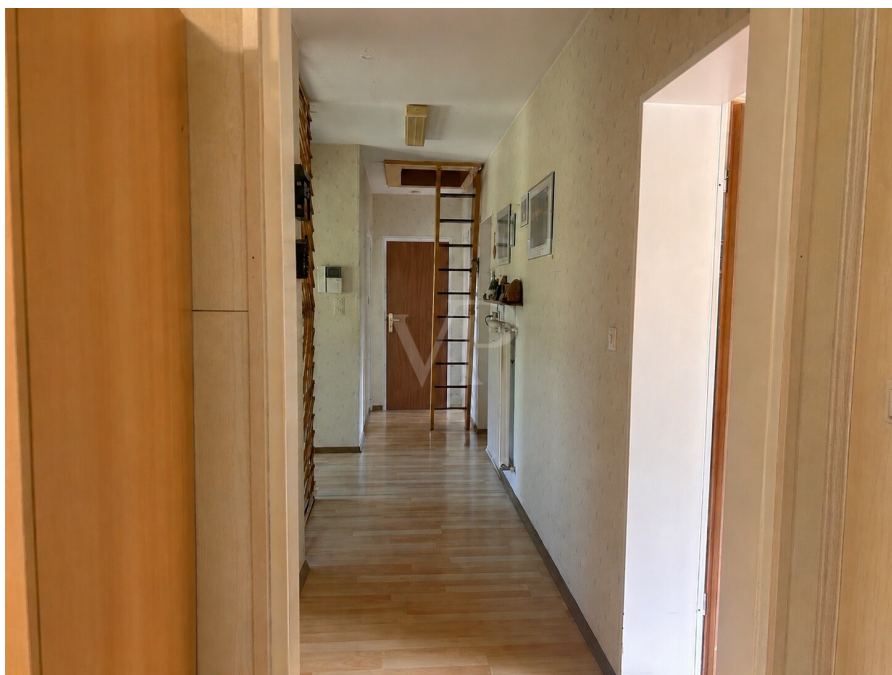
Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????



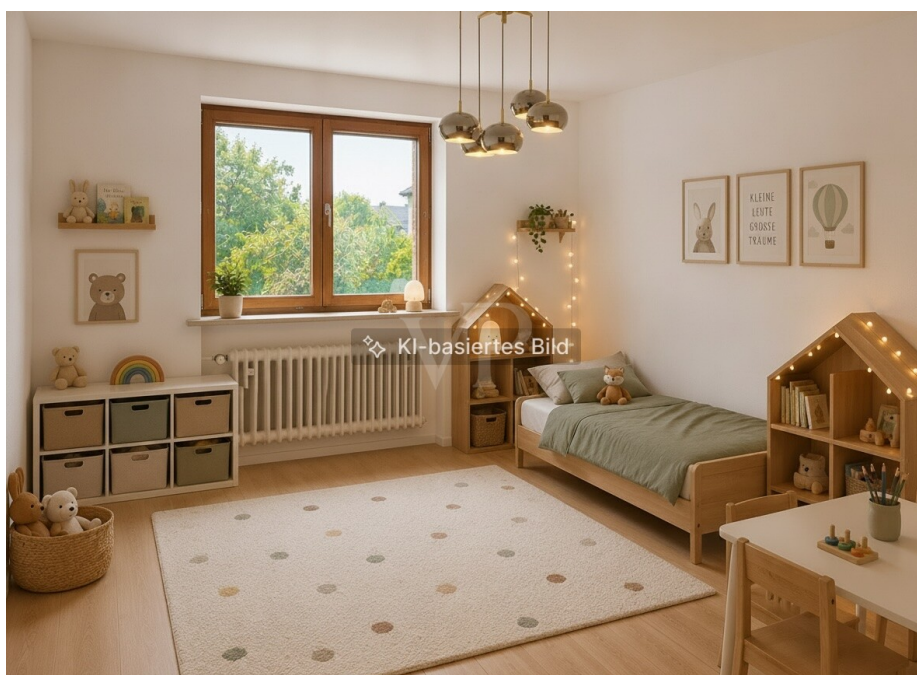
Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

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

Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

**???** **?????** **?????????**

In angenehmer Wohnlage, in einer wenig befahrenen Straße, befindet sich dieses Zweifamilienhaus auf einem ca. 850 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

**???? ???? ???? ????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25214703 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

**?????????? ????????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**Alexander J. N. Petrich**

---

**Judengasse 18, 96450 Coburg**  
**Tel.: +49 9561 - 79 53 83 0**  
**E-Mail: coburg@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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