**Bad Rodach / Heldritt**

# Einzigartige Villa mit parkähnlichem Grundstück und Poolhaus

***??????? ????????: 25214711***

**???? ??????: 490.000 EUR • ?????????: ca. 365 m$^2$ • ???????: 5 • ?????? ???: 3.350 m$^2$**

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

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

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25214711 |
| ????????? | ca. 365 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 5 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 3 |
| ???? ?????????? | 1967 |
| ????? ?????????? | 3 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 490.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 18.06.2035 |
| ???? ????????? | ???? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 214.20 kWh/m²a |
| ???????? ??????????? ???????? | G |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????? | 1967 |

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ???????

??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

# ?? ???????

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

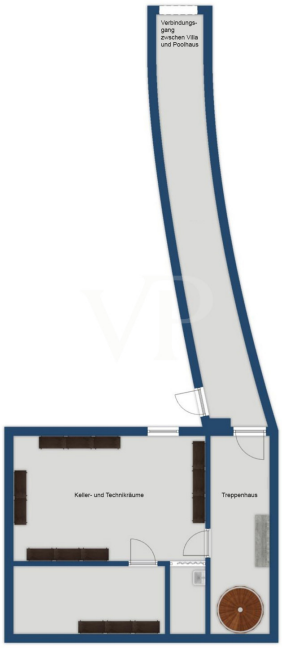
# ?? ???????

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ??? ????? ????????

Die stilvolle Villa präsentiert sich auf einem ca. 3.350 qm großen, liebevoll angelegten, gepflegten, parkähnlichen Grundstück in ruhiger, naturnaher Ortsrandlage. Der Blick bis zur Veste Coburg und über das Coburger Land ist einmalig und überwältigend.
Das beeindruckende Anwesen begeistert durch gehobene Wohnqualität, viel Grün und absolute Privatsphäre - ideal für anspruchsvolle Eigentümer mit Sinn für Exklusivität und Diskretion.

Auf ihrer großzügig geschnittenen, barrierefreien Wohnfläche bietet die lichtdurchflutete Villa nicht nur viel Platz zur freien Entfaltung, sondern auch zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Eine absolute Besonderheit ist der unterirdische Verbindungsgang, der die Villa komfortabel und witterungsgeschützt mit dem verglasten Poolhaus inkl. Gästeappartement verbindet - ein architektonisches Detail, das Luxus und Funktionalität perfekt miteinander verbindet.

Die Immobilie weist einen sehr soliden und gepflegten Grundzustand auf. Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt und technische Komponenten funktionstüchtig gehalten.
Da das Schwimmbad in den letzten Jahren nicht mehr in Betrieb war, ist vor Benutzung neue Pooltechnik (Filteranlage, etc.) einzubauen.
Energetische Sanierungsmaßnahmen sind nach Bedarf und Erfordernis durchzuführen.

Optional kann noch das sich auf demselben Flurstück befindliche, vermietete Haus mit ca. 133 qm Wohnfläche und ca. 1.100 qm Grundstücksfläche sowie das angrenzende Gartengrundstück mit ca. 2.600 qm dazu erworben werden, für das bereits eine positive Bauvoranfrage für ein Wohngebäude plus Garagen- und Werkstattgebäude vorliegt.

Grundlegende Informationen Villa:

- Baujahr 1967
- ca. 229 qm Wohnfläche
- 4 Zimmer
- 1 Ensuite-Bad
- 1 Gästebad mit Waschmaschinenanschluss und separatem WC

- 1 zusätzliches Gäste-WC
- alle Sanitärbereiche sind mit Fenstern ausgestattet
- hochwertiger Natursteinboden im Eingangsbereich und Treppenhaus
- große, überdachte Terrasse mit Marmorboden im OG
- elektrische Rollläden
- offener Kamin
- hochwertige Materialien
- behindertengerecht
- Treppenlift und breite Türen
- hochwertiger Parkettboden im Wohnbereich
- Dachboden
- hervorragende Aussicht auf das Coburger Land sowie die Veste Coburg
- wunderschön angelegter, parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand, Zierpflanzen, zahlreichen Sitzgelegenheiten und Teich, welcher ehemals als Außenpool konzipiert war und deshalb besondere Gestaltungsmöglichkeiten bietet
- Gartenterrasse mit Marmorboden und Grillplatz
- ein ca. 10 m langer unterirdischer Verbindungsgang führt von der Villa witterungsgeschützt zum separaten, beheizten Poolhaus mit Gästeappartement und Terrasse
- Garage und mehrere Stellplätze vor dem Haus
- eigener Brunnen auf dem Grundstück

EG Villa:

- Windfang und Treppenhaus
- Gästebad mit separatem WC
- Garderobe
- Lagerraum
- ca. 17,5 qm großes Gästezimmer
- ca. 34 qm großes Zimmer mit offenem Kamin
- Heizungsraum mit Zugang zum unterirdischen Verbindungsgang in das Poolhaus
- Garage mit Wasseranschluss

OG Villa:

- ca. 23 qm große Küche mit Zugang zur überdachten Terrasse
- Speisekammer
- großzügige, überdachte Terrasse
- ca. 58 qm großes lichtdurchflutetes Wohn-, Ess- und Arbeitszimmer mit - Zugang zum Balkon und zur überdachten Terrasse
- ca. 19 qm großes Schlafzimmer
- behindertengerechtes Ensuite-Bad

- WC
- Flur

Grundlegende Informationen Poolhaus:

- Baujahr 1971
- ca. 104 qm große, beheizte Schwimmhalle
- Schwimmbecken 5 x 10 m
- ca. 32 qm großes Gästeappartement
- Dusche
- WC
- Pantryküche
- Kneippbecken
- Terrasse

UG Poolhaus:

- Verbindungsgang zur Villa
- Vorrats-/Abstell- und Technikräume
- Ausgang zum Garten

EG Poolhaus:

- ca. 104 qm große, beheizte Schwimmhalle mit einem 5 x 10 m Schwimmbecken, Toilette, Dusche und Kneippbecken
- ca. 32 qm großes Gästeappartement mit kleiner Küche
- Terrasse vor Poolhaus; Poolhaus lässt sich durch Glasschiebetüren zur Terrasse großflächig öffnen

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ??? ??? ??? ??????????

Dieses einmalige Anwesen 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. 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 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.

**??????? ????????: 25214711 - 96476 Bad Rodach / Heldritt**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 214.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**??????? ????????: 25214711 - 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