Bad Rodach / Heldritt

Einzigartiges, parkähnliches Anwesen mit Villa, Poolhaus und Einfamilienhaus

??????? ????????: 25214715

???? ??????: 895.000 EUR • ?????????: ca. 498 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 7.050 m²

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

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

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ??? ?????

??????? ????????	25214715
?????????	ca. 498 m²
????? ??????	????????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	5
????????	4
???? ??????????	1967
????? ??????????	6 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

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

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

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

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.06.2035
???? ?????????	????

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

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

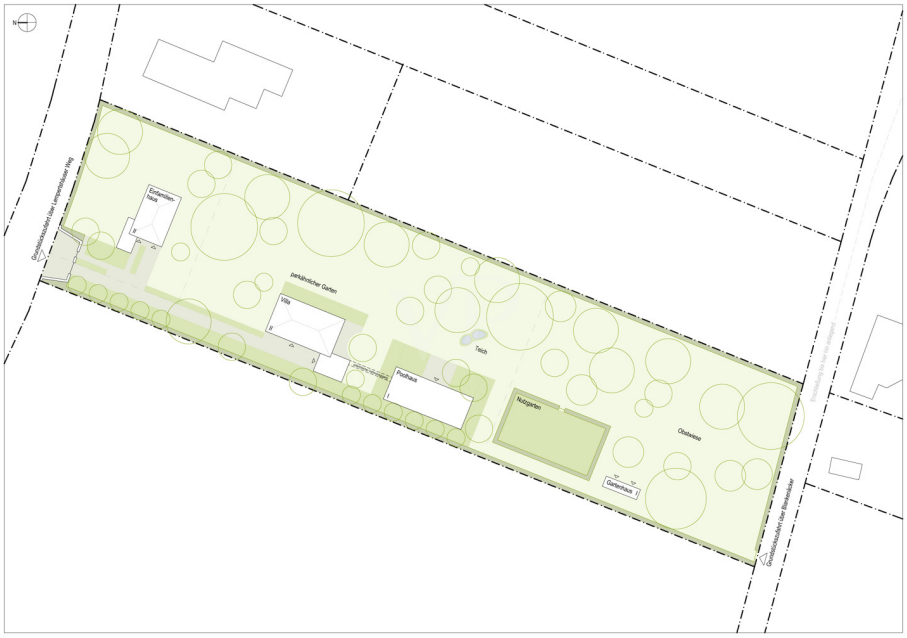
?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????

??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

?? ???????



??????? ????????: 25214715 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

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

Dieses gepflegte Anwesen mit einer Gesamtfläche von ca. 7.050 qm befindet sich in ruhiger, idyllischer Ortsrandlage und besticht durch seine großzügige, parkähnliche Gestaltung. Die gesamte Fläche ist komplett eingezäunt und mit einer dichten Sichtschutzhecke umgeben, wodurch absolute Privatsphäre und ein gehobenes Wohnambiente gewährleistet wird.

Ein Anwesen mit Seltenheitswert, das durch seine Vielseitigkeit, Privatsphäre und das vorhandene Entwicklungspotenzial überzeugt. Ideal für Familien, Kapitalanleger oder Visionäre, die das Besondere suchen.

Das Anwesen soll vorwiegend im Ganzen verkauft werden.
Allerdings ist sowohl der Verkauf der einzelnen, sich auf dem Anwesen befindlichen Immobilien und Freiflächen, als auch die Aufteilung in verschiedene Konstellationen wie z. B. der Verkauf des Einfamilienhauses mit Villa und Poolhaus ohne unbebautes Grundstück oder auch nur die Villa + Poolhaus mit unbebautem Grundstück, je nach Bedarf denkbar. Der Verkaufspreis würde dann selbstverständlich dementsprechend angepasst werden.

Die Immobilien und Freiflächen auf dem Anwesen:

1. Vermietetes Einfamilienhaus
- Ca. 133 qm Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Zugehörige Grundstücksfläche: ca. 1.100 qm

Das freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seinen klassischen Schnitt und eine gemütliche Wohnatmosphäre. Helle Räume schaffen ein harmonisches Wohngefühl. Dieses charmante Einfamilienhaus bietet alles, was sich Paare oder kleine Familien wünschen: eine ruhige Lage mit viel Natur, eine durchdachte Raumaufteilung, einen wunderschönen Garten mit viel Platz sowie eine großzügige, überdachte Terrasse mit herrlichem Blick ins Grüne.

Das Einfamilienhaus auf diesem aussergewöhnlichen Grundstück ist derzeit vermietet und erwirtschaftet stabile Mieteinnahmen.

Nähere Informationen zu dieser Immobilie finden Sie unter Von Poll Immobilien, Shop

Coburg, Objektnummer 25 214 714.

2. Villa mit Poolhaus und Appartement
- Villa (ca. 229 qm Wohnfläche)
- 4 Zimmer
- Poolhaus (ca. 104 qm) mit Appartement (ca. 32 qm)
- Zugehörige Grundstücksfläche: ca. 3.350 qm

Die elegante Villa bietet großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnen mit direktem Zugang zu einem separaten Poolhaus inklusive Appartement. Beide Gebäude sind durch einen unterirdischen Verbindungsgang komfortabel miteinander verbunden - ein absolutes Highlight, das nicht nur bei schlechtem Wetter höchsten Komfort verspricht.

Die Villa verfügt über großzügige, helle Wohnbereiche, während das Poolhaus mit Appartement sowohl zur Eigennutzung als auch als Gästebereich ideal genutzt werden kann.

Ausführliche Informationen zu dieser Immobilie finden Sie unter Von Poll Immobilien, Shop Coburg, Objektnummer 25 214 711.

Die Gebäude des Anwesens weisen einen sehr soliden und gepflegten Grundzustand auf. Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt und technische Komponenten funktionstüchtig gehalten.
Energetische Sanierungsmaßnahmen sind nach Bedarf und Erfordernis durchzuführen.

3. Ca. 2.600 qm großes, unbebautes Teilgrundstück
Für das im südlichen Bereich des Anwesens gelegene, gepflegte Gartengrundstück mit großen, regelmäßig in Schnitt gehaltenen Obstbäumen, verschiedensten, üppig blühenden Pflanzen und Gehölzen, einem artenreichen Nutzgarten, umrahmt von Beerensträuchern sowie einem Gartenhäuschen (ca. 20 qm), wurde bereits eine Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus sowie ein Garagen- und Werkstattgebäude positiv beschieden.

Dieser Bereich kann, bei Bedarf, separat über die hinten am Grundstück anliegende, öffentliche Wegführung erschlossen werden.

Ob zur Eigennutzung, als Erweiterung oder zur Bebauung mit einem weiteren Wohngebäude - hier bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Angaben des Energieausweises in diesem Exposé betreffen die Villa (Objektnummer 25 214 711).

Die Energiedaten des Einfamilienhauses (Objektnummer 25 214 714) sind wie folgt:
Erstellungsdatum Bedarfsausweis: 12.07.2017
Gültig bis: 11.07.2017

Energiebedarf: 186,8 kWh/(m2a)
Energieeffizienzklasse: F
Baujahr laut Energieausweis: 1967
Wesentlicher Energieträger: Öl

??????? ????????: 25214715 - 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 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.

??????? ????????: 25214715 - 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.

??????? ????????: 25214715 - 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