

Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

## Gepflegtes Einfamilienhaus in einer der schönsten Straßen des Dorfes

????????? ??????????: 25214717



????? ??????: 348.000 EUR • ??????????: ca. 179 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 871 m<sup>2</sup>

????????? ??????????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

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

????????? ??????????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ??? ?????

????????? ??????????	25214717
???????????	ca. 179 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
???????????	1
????? ??????????????	1978

????? ????????	348.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
?????????????????????	ca. 63 m <sup>2</sup>
???????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????

????????? ??????????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????????????????	???????	114.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	27.10.2035	???????????	D
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	
????? ????????????	???????	???????????????????	1978
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ???????



???????? ?????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ???????



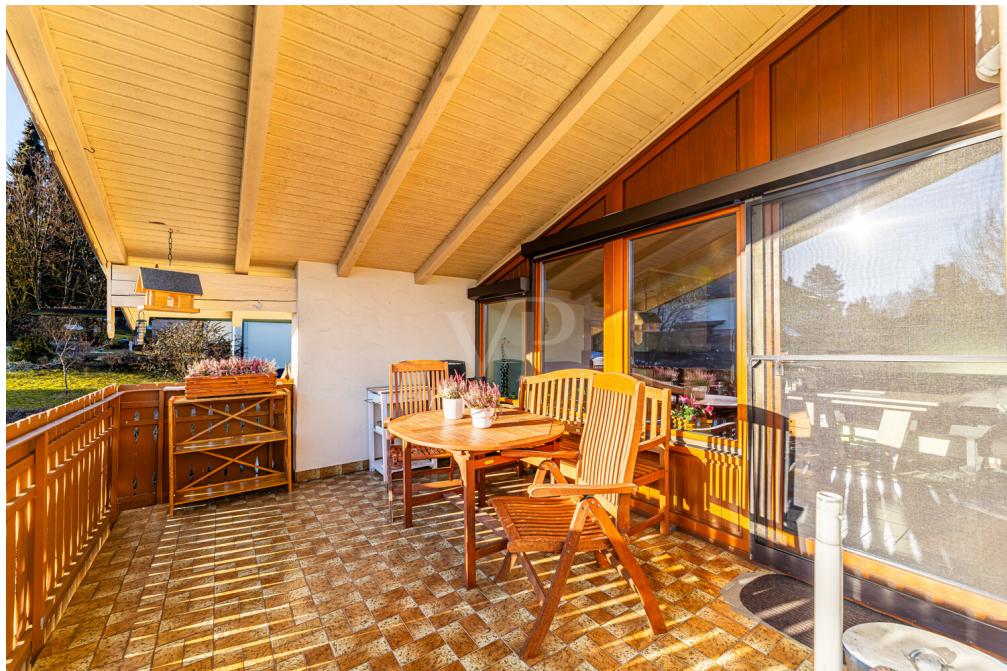
???????? ?????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ???????



???????? ?????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ???????



????????? ?????????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ???????



???????? ?????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ???????



???????? ?????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ???????



???????? ?????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ???????



????????? ??????????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ???????



????????? ??????????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ???????



????????? ??????????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ???????



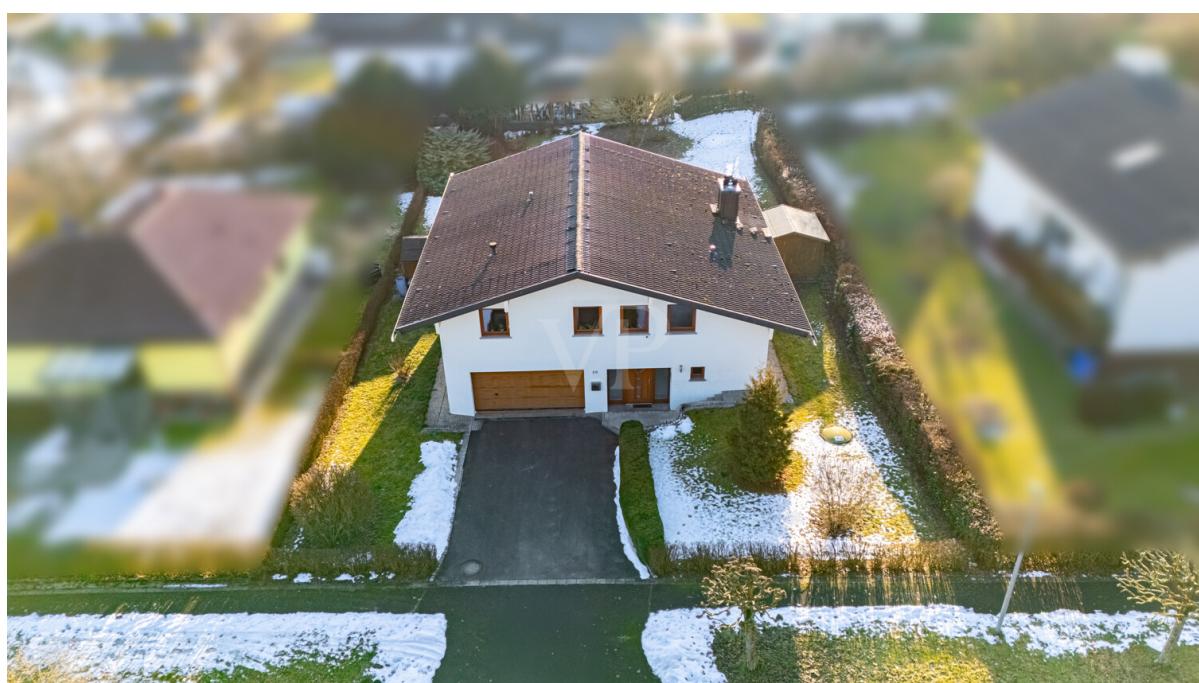
???????? ?????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ???????



???????? ?????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ???????



????????? ?????????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ???????



????????? ??????????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

?? ????????



**Manuela Bohórquez Romero**  
Immobilienmaklerin (IHK)

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

????????? ?????????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

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

In einer der schönsten Straßen Heldritts gelegen, präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als perfektes Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

Die ruhige Lage und die angenehme Nachbarschaft schaffen ein entspanntes Wohnumfeld – ideal für Familien, Paare oder als Mehrgenerationenhaus.

Bereits die großzügige Einfahrt zur Doppelgarage vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Von der Garage aus besteht ein direkter Zugang ins Erdgeschoss, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet.

6 großzügig geschnittene Zimmer verleihen dem Haus eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Herzstück des Hauses ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit anliegendem Kaminzimmer, das pure Gemütlichkeit vermittelt.

Ein weiteres Highlight ist der vom Kaminzimmer zugängliche, überdachte Balkon mit Blick in den Garten, der bei jedem Wetter zusätzlichen Raum zum Abschalten bietet.

Ein offen gestalteter Essbereich bildet den Mittelpunkt des Obergeschosses und verbindet alle anliegenden Räume auf harmonische Weise.

Das Schlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Arbeitszimmer, das durch eine Verbindungstür erreichbar ist. Diese ist derzeit beidseitig durch Schränke verdeckt, eröffnet jedoch die attraktive Möglichkeit, das Arbeitszimmer problemlos als Ankleide umzufunktionieren.

Sowohl das große, helle Badezimmer mit Dusche und Badewanne im Obergeschoss als auch das Gäste-WC des Erdgeschosses bieten angenehmes Tageslicht.

Die bodentiefen Fenster der beiden Zimmer im Erdgeschoss sorgen für lichtdurchflutete Räume und ermöglichen einen direkten Zugang zur geschützten Terrasse und in den Garten.

Der Garten selbst ist großzügig angelegt und liebevoll gepflegt. Drei vorhandene Gartenhütten bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – eine davon ist ideal für Feiern oder gesellige Zusammenkünfte.

Ein großer Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Dusche rundet das Raumangebot im Erdgeschoss sinnvoll ab.

Dieses besondere Einfamilienhaus ist sehr gepflegt und wurde regelmäßig renoviert und instand gehalten.

Die Immobilie verbindet durchdachte Funktionalität mit hohem Wohnkomfort in attraktiver Lage - ein Zuhause mit Charakter und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Erdgeschoss:

Eingangsbereich

2 helle Zimmer mit bodentiefen Fenstern und Zugang zu Terrasse und Garten

Gäste-WC mit Tageslicht

Zugang zur Doppelgarage

Terrasse

Abstell-/Kellerraum

Abstellkammer

Hauswirtschaftsraum mit Dusche

Obergeschoss:

großes Esszimmer

Küche

Wohn-/Kaminzimmer

Schlafzimmer

Arbeitszimmer

überdachter Balkon, der an Wohn-/Kaminzimmer angrenzt

Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Abstellkammer

Dachboden

????????? ?????????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

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

Dieses charmante Einfamilienhaus 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 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.

????????? ??????????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 114.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

????????? ??????????: 25214717 - 96476 Bad Rodach / Heldritt – Coburg Landkreis West

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

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

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)

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

---

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