Bad Rodach / Heldritt

Charmantes Einfamilienhaus auf parkähnlichem Grundstück

Codice oggetto: 25214714

PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 133 m^2 • **VANI:** 3 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.100 m^2

Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25214714
Superficie netta	ca. 133 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	280.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	11.07.2027
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	186.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La proprietà

Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La proprietà

Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La proprietà

Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La proprietà

Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La proprietà

Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La proprietà

Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La proprietà

Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

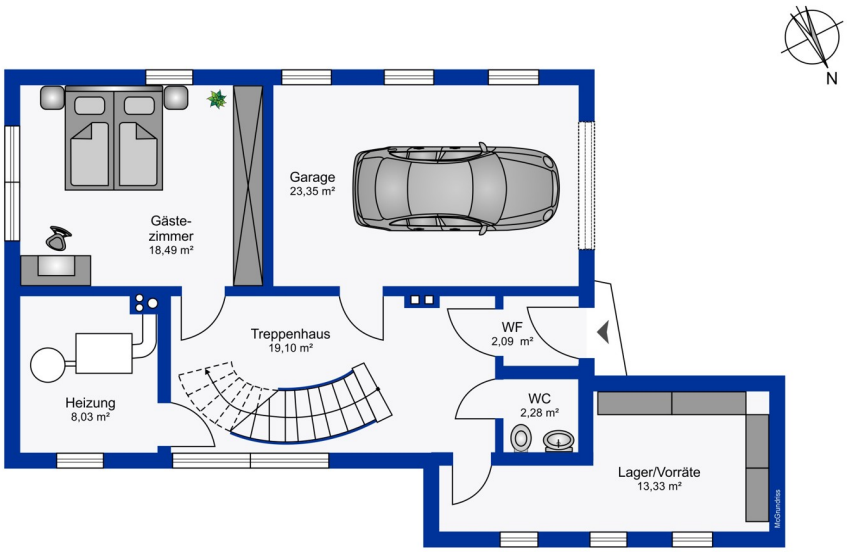
La proprietà

Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La proprietà

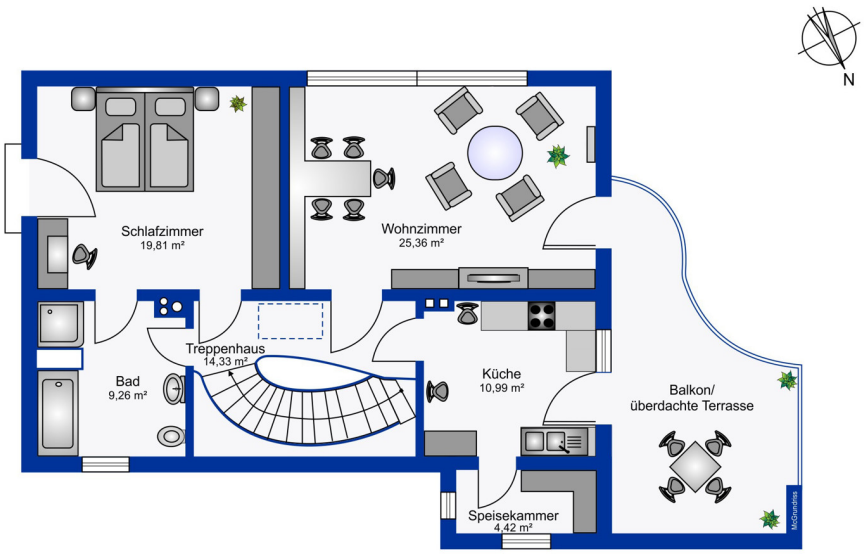
Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La proprietà



Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

La proprietà



Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

Una prima impressione

Dieses charmante Einfamilienhaus in herrlich ruhiger Ortsrandlage hat alles, was das Herz einer kleinen Familie oder eines Paares begehrt.
Es punktet mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einem liebevoll angelegten, parkähnlichen Garten.
Umgeben von Feldern, Wiesen und Wald bietet das großzügige, eingewachsene Grundstück absolute Privatsphäre und ein idyllisches Ambiente.

Neben der Haupteingangstür ist ein weiterer Zugang durch die Garage möglich - ein praktisches Detail für wettergeschützten Ein- und Ausstieg. Bei Bedarf kann die Garage auch in ein zusätzliches Zimmer umgebaut werden.
Über das offene Treppenhaus gelangen Sie in die beiden Wohnetagen, die eine freundliche und helle Atmosphäre ausstrahlen.

Besonders hervorzuheben ist die gemütliche, überdachte Terrasse, die sowohl direkt von der Küche als auch vom Wohnzimmer zugänglich ist - perfekt für entspannte Stunden im Freien, unabhängig vom Wetter.

Ein echtes Highlight ist der wunderschöne Garten, der das Gesamtbild des Hauses harmonisch abrundet. Durch einen umlaufenden Zaun, von einer dichten Hecke geschützt sowie dem großen stabilen Einfahrtstor entsteht ein Gefühl von Geborgenheit und Abgeschiedenheit. Zahlreiche liebevoll gepflegte Pflanzen, blühende Sträucher und gewachsene Bäume verleihen dem Grundstück ein Alleinstellungsmerkmal und schaffen eine grüne Oase rund ums Haus.

Das gesamte Grundstück präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand und schafft Raum für Naturfreunde, Familienzeit oder stille Rückzugsorte im Freien.

Das helle Haus weist einen soliden und gepflegten Grundzustand auf. Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt und technische Komponenten funktionstüchtig gehalten. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind nach Bedarf und Erfordernis durchzuführen.

Die Immobilie ist derzeit zuverlässig vermietet. Die Mieter würden gerne in den nächsten Jahren im Haus wohnen bleiben und sind bereit, sich um die Grundstückspflege zu kümmern.
Eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine solide vermietete Immobilie

mit Entwicklungspotenzial suchen.

Besondere Merkmale:

- Baujahr 1967
- ca. 1.100 qm Grundstücksfläche
- ca. 133 qm Wohnfläche
- 3 Zimmer
- ruhige Ortsrandlage in der Nähe des Waldes
- parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand und vielen verschiedenen Pflanzen
- ca. 9 qm große überdachte Terrasse/Balkon; zugänglich von Wohnzimmer und Küche
- Zugang von der Garage ins Wohnhaus
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Küche mit angrenzender Speisekammer
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- helles Treppenhaus
- ideal als Kapitalanlage oder Eigennutzung
- ein weiterer Stellplatz vor dem Haus
- mehrere Stellplätze vor dem Haupttor
- großes, elektrisches Eingangstor
- großer, gepflegter Garten mit Zaun und Sichtschutzhecke
-ruhige, familienfreundliche Lage

EG (Wohnfläche ca. 53 qm):

- Windfang
- WC
- Zimmer (ca. 18 qm)
- Treppenhaus
- Lagerraum
- Heizungsraum
- Garage mit Zugang zum Wohnhaus

OG (Wohnfläche ca. 84 qm):

- Zimmer (ca. 20 qm)
- Wohnzimmer (ca. 25 qm) mit Kaminofen und Zugang zum Balkon/überdachten Terrasse
- Küche mit Zugang zum Balkon/überdachten Terrassenbereich
- Speisekammer angrenzend an Küche
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Treppenhaus
- überdachte Terrasse
- Balkon

Die Immobilie ist Teil eines ca. 7.100 qm großen Anwesens bestehend aus

1. genannter Immobilie
2. einer ca. 365 qm großen Villa inkl. Poolhaus + ca. 3.350 qm Grundstück
3. einem unbebauten, parkähnlichen Grundstück mit einer Größe von ca. 2.600 qm, für das bereits eine positive Bauvoranfrage für ein Wohngebäude plus Garagen- und Werkstattgebäude vorliegt

Das Anwesen soll zukünftig in diese 3 Teile aufgeteilt werden. Es besteht allerdings auch die Möglichkeit, das ca. 7.100 qm große Anwesen mitsamt seiner sich darauf befindlichen Immobilien im Ganzen zu erwerben.

Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

Tutto sulla posizione

Dieses besondere Haus 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. Heldritt ist 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.

Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.7.2027.
Endenergiebedarf beträgt 186.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Codice oggetto: 25214714 - 96476 Bad Rodach / Heldritt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander J. N. Petrich

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com