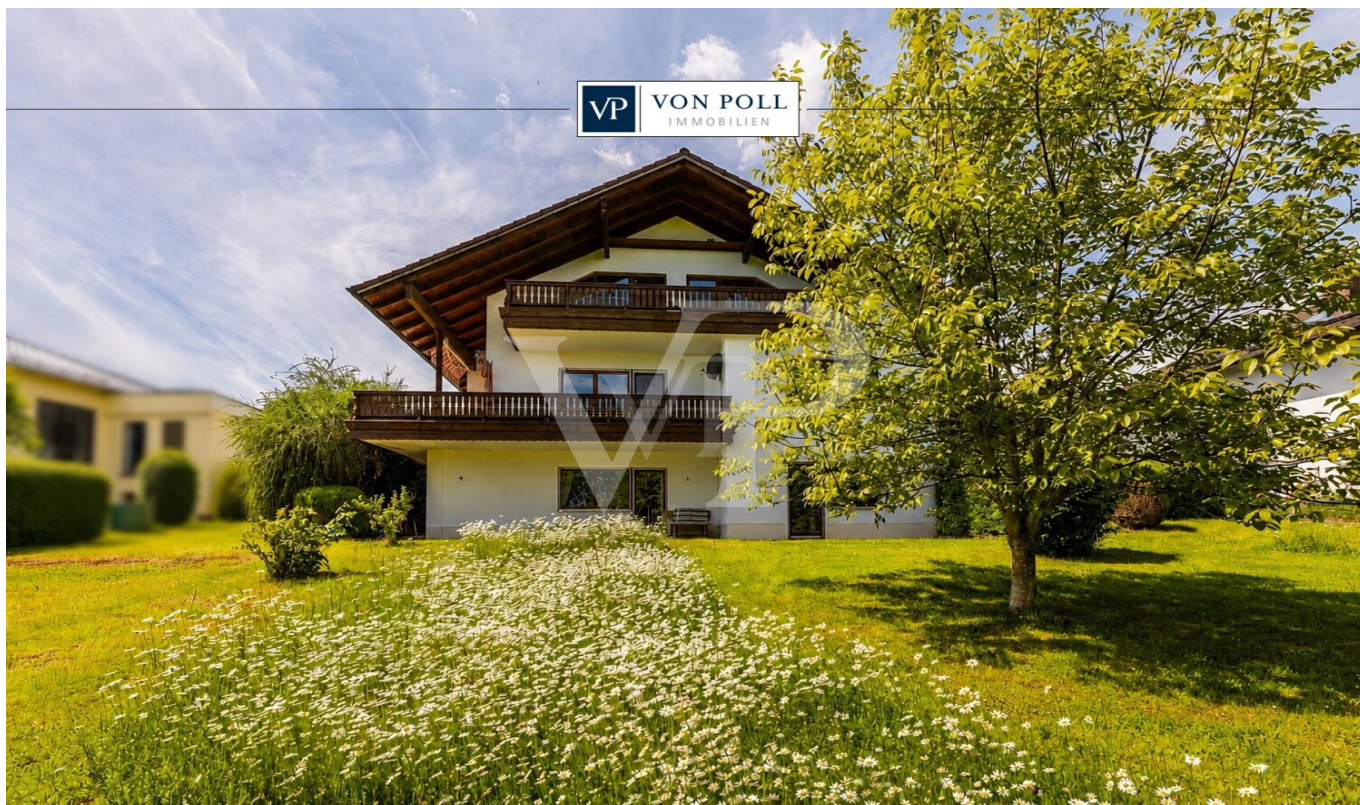


Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

Vielseitiges Zweifamilienhaus mit traumhafter Fernsicht

Codice oggetto: 26214705



PREZZO D'ACQUISTO: 480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.240 m²

Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

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

Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26214705	Prezzo d'acquisto	480.000 EUR
Superficie netta	ca. 215 m²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Caratteristiche	Cucina componibile
Anno di costruzione	1983		

Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	148.76 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.05.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

La proprietà



Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

La proprietà



Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

La proprietà



Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

La proprietà



Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

La proprietà



Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

La proprietà



Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

La proprietà



Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

La proprietà



Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

La proprietà



Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

La proprietà



Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

La proprietà



Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

La proprietà



Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

La proprietà



Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

Una prima impressione

Manche Häuser sind mehr als nur Immobilien - sie vermitteln sofort ein Gefühl von Zuhause.

Dieses außergewöhnlich charmante Zweifamilienhaus begeistert mit seiner traumhaften Aussicht, durchdachten Raumaufteilung und seinen vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das gepflegte Anwesen, das mit sehr geringem Renovierungsaufwand bezogen werden kann, befindet sich auf ca. 1.240 qm Grundstücksfläche in ruhiger, angenehmer Wohnlage und ist eine seltene Gelegenheit für alle, die Sicherheit, Platz und Lebensqualität suchen.

Ob als Lebensmittelpunkt für eine oder zwei Familien, als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage: diese Immobilie passt sich verschiedensten Wohnideen an.

Erdgeschoss - Helles Wohnen mit sonnigem Balkon und Blick in die Natur

Im Erdgeschoss befindet sich eine optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung auf ca. 96 m² Wohnfläche. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum weitläufigen, überdachten Balkon, der eine hervorragende Aussicht in die Natur bietet. Durch die Ausrichtung nach Süden und Osten genießen Sie hier viele Sonnenstunden in heimeliger Atmosphäre.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine separate Küche, eine Speisekammer, ein Schlafzimmer, ein Arbeits-/Kinderzimmer, ein Bad mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC sowie eine geräumige Diele, die die einzelnen Wohnbereiche harmonisch miteinander verbindet.

Dachgeschoss - Viel Licht und Raumgefühl mit Blick auf das Coburger Land

Die ca. 70 qm große Dachgeschosswohnung begeistert durch ihren offenen, lichtdurchfluteten Wohn-/Ess-/Arbeitsbereich. Ein Schlafzimmer, ein Abstellraum, eine separate Küche sowie ein helles Badezimmer runden das Angebot für 1-2 Personen oder als zweite/dritte Etage des Familienhauses ab.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone: Ein großer Süd-/Ostbalkon bietet einen gigantischen Fernblick über das Coburger Land bis hin zur Veste Coburg. Zusätzlich verfügt das Schlafzimmer über einen weiteren Balkon.

Untergeschoss/Gästebereich - ein Traum für jedes Kind

Die zwei Gästezimmer im Untergeschoss mit insgesamt ca. 49 qm Wohnfläche wurden über Jahre erfolgreich an Feriengäste vermietet.

Eine weitere Nutzungsmöglichkeit ist eine eigene Kinderetage, bei der zwei Kinder jeweils über ein Zimmer mit eigenem Bad und Terrasse verfügen. Von beiden Räumen aus gelangt man direkt auf die idyllische Terrasse, mit Zugang zum herrlich angelegten Garten – ein perfekter Rückzugsort im Grünen.

Dieses Haus vereint Wohnqualität, Charme und Flexibilität auf besondere Weise und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Eigennutzer und Investoren.

Ausstattung & Highlights:

vielseitig nutzbar:

- großes Familienhaus
- Wohnen mit kleinen oder auch erwachsenen Kindern
- Mehrgenerationenhaus
- Kapitalanlage mit 2–3 Wohneinheiten
- Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Ferienvermietung

- ca. 1.240 m² Grundstücksfläche
- ca. 215 qm Wohnfläche
- 7 Zimmer
- 4 Bäder, alle mit Tageslicht
- 3 Balkone
- 2 Terrassen
- unterkellerte Doppelgarage
- zusätzlich zwei Stellplätze vor der Garage
- mit wenigen Renovierungsarbeiten sofort bezugsfertig
- wunderschöner, pflegeleichter Garten
- fantastische Aussicht auf das Coburger Land und die Veste Coburg
- ruhige Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft
- Kachelofen
- Parkettböden
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Dach bereits isoliert
- neue Wasserrohre in den Bädern von Erd- und Dachgeschoss

Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - Heldritt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26214705 - 96476 Bad Rodach / Heldritt - 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