

Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Gemütliches Niedrigenergiehaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 23214019



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 868 m²

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	23214019
Wohnfläche	ca. 195 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 102 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	89.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.08.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Die Immobilie

A smartphone displaying a QR code and a speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." next to a computer monitor showing a real estate website interface. The website interface includes a search bar, filters, and a table of market prices.

Objekt	Preis	Veränderung
4.130€	+8,8%	
513.25-666.68€	+8,2%	

Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Ein erster Eindruck

Das gemütliche Landhaus verfügt über ca. 195 m² Wohnfläche. Davon entfallen ca. 52 m² auf die Einliegewohnung. Besonders Augenmerk wurde auf die Energieeffizienz gelegt. Die Fassade und das Dach sind gedämmt. Die Gastherme ist Solar unterstützt. Der Kachelofen im Wohn-/Essbereich strahlt gemütliche Wärme aus. Zudem wurde eine PV-Anlage installiert. Die Wohnräume im Erdgeschoss sind großzügig, offen und hell gestaltet. Sie verfügen über einen direkten Zugang zum Garten. Der Renovierungsaufwand ist überschaubar. Die Highlights: * offene und großzügige Wohnraumgestaltung * clevere Zimmeraufteilung * gemütlicher Kachelofen * schicke Einbauküche * drei Schlafzimmer (plus eins in der ELW) * großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche * Gästetoilette * Sauna mit Dusche und Toilette * großer Balkon * Pflegeleichter Garten mit viel Privatsphäre * Fußbodenheizung im EG * Rollos an fast allen Fenstern * Niedrigenergiehaus (Klasse C) * gedämmte Fassade und Dach * Gastherme mit Solar Unterstützung * PV-Anlage * voll unterkellert * Einliegerwohnung mit neuwertiger Einbauküche * XXL-Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus * Terrasse mit Südausrichtung Für diese Immobilie haben wir einen virtuellen 360-Grad-Rundgang angefertigt. Schreiben Sie uns an, wir erteilen Ihnen den Zugang per Email.

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in ruhiger Lage von Rossach (Gemeinde Großheirath). Wir zitieren die Homepage der Gemeindeverwaltung: "Großheirath ist eine beliebte Wohnsitzgemeinde, was der Einwohnerzug von 40 % in den letzten 15 Jahren beweist. In der Ortsmitte von Großheirath befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Allgemeinarzt und Kindergarten mit Krippe. Außerdem sind Grundschule, Tierarzt, Raiffeisen-Volksbank, Hotel, Gaststätten, Kinderspiel-, Bolz- und Tennisplätze, Rad- sowie Wanderwege vorhanden. Familienfreundlichkeit hat in Großheirath einen hohen Stellenwert. Neben guten Angeboten für die Kinder- und Jugendbetreuung (Kindergarten und –krippe, Babysitterdienst, Oma-/Opavermittlung, flexible Mittagsbetreuung bis 17:00 Uhr." Die Städte Bamberg und Coburg sind über die B4 30 bzw. 18 km entfernt. Bad Staffelstein mit seiner bekannten Thermenlandschaft erreichen Sie mit dem PKW in ca. 15 Minuten.

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 89.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander J. N. Petrich

Judengasse 18 Coburg
E-Mail: coburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com