

Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

# Gemütliches Niedrigenergiehaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 23214019



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 868 m<sup>2</sup>

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

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

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

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 23214019               |
| Wohnfläche   | ca. 195 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 6                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Baujahr      | 2002                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

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

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

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                            |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 89.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| 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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

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

## Ein erster Eindruck

Das gemütliche Landhaus verfügt über ca. 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Davon entfallen ca. 52 m<sup>2</sup> 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

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 89.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:coburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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