

Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

# Gemütliches Niedrigenergiehaus mit Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 23214019



PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 195 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 868 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23214019
Surface habitable	ca. 195 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2002
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 102 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	89.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.08.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## La propriété





CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## La propriété





CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## La propriété





CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## La propriété





CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

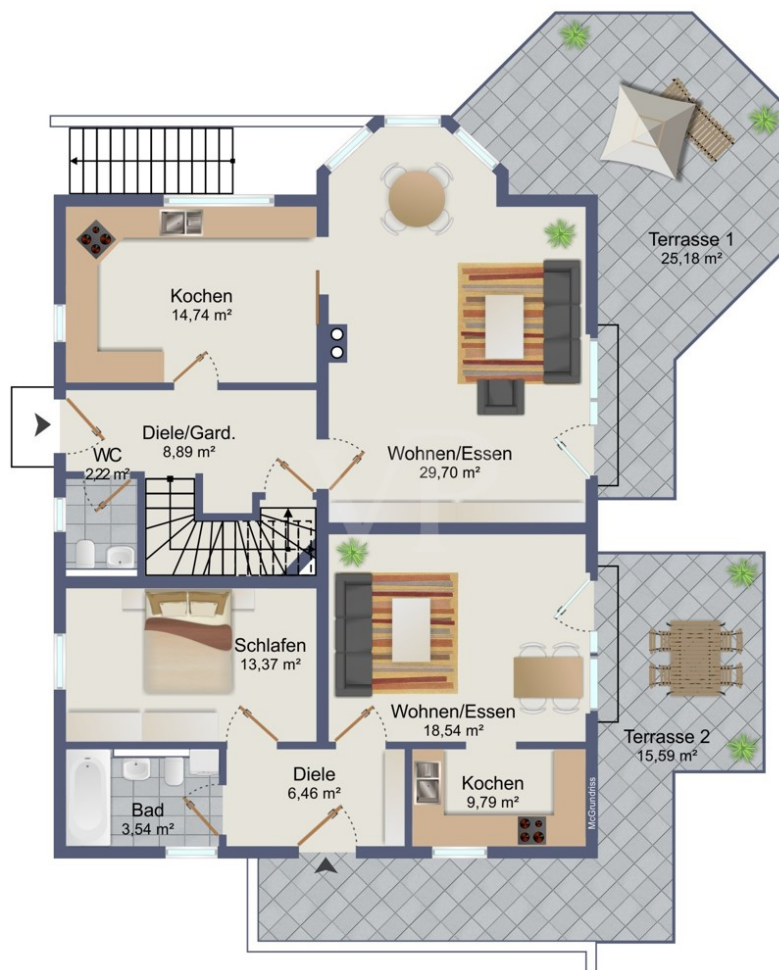
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd**

## Tout sur l'emplacement

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 Einwohnerzuzug 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.

CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander J. N. Petrich

---

Judengasse 18 Cobourg  
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)