

Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

# Gemütliches Niedrigenergiehaus mit Einliegerwohnung

CODICE OGGETTO: 23214019



PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 868 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

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

CODICE OGGETTO: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23214019	Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Superficie netta	ca. 195 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 102 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2002	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

**CODICE OGGETTO: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	89.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.08.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

CODICE OGGETTO: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## La proprietà



**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)

CODICE OGGETTO: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd**

## Ulteriori informazioni

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.



CODICE OGGETTO: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## Partner di contatto

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

Alexander J. N. Petrich

---

Judengasse 18 Coburgo  
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)