

Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

# Gemütliches Niedrigenergiehaus mit Einliegerwohnung

CODICE OGGETTO: 23214019



PREZZO D'ACQUISTO: 460.000 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
- Planimetrie
- 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
Superficie netta	ca. 195 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	460.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 102 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

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		

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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

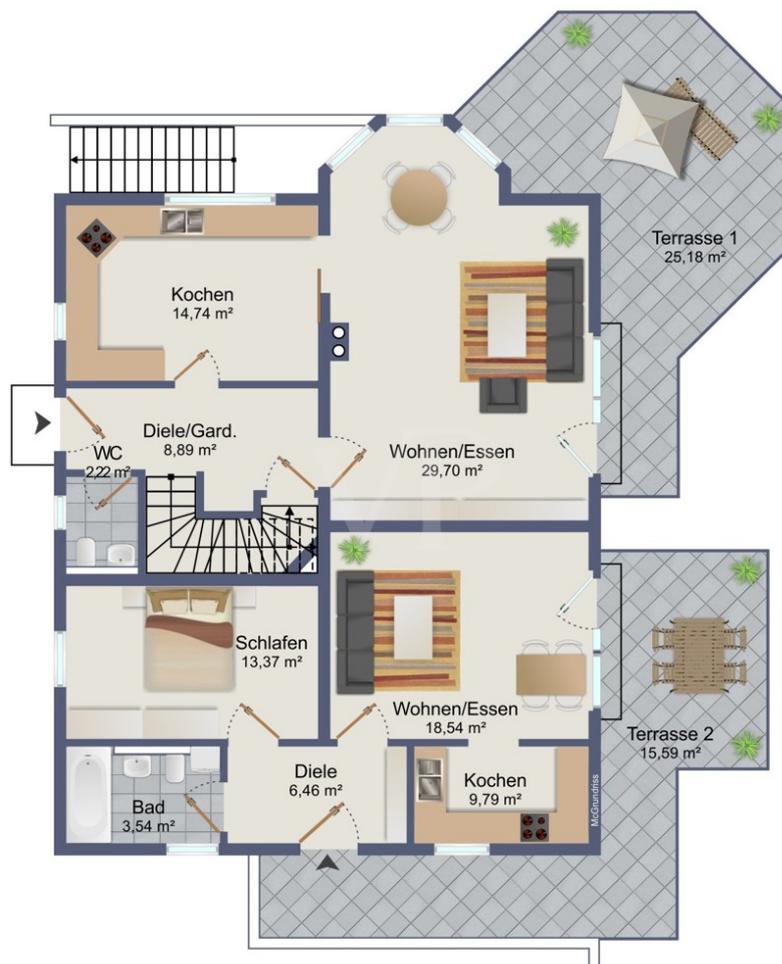
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

## 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: 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 Einliegerwohnung. 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 und beschränkt sich im Wesentlichen auf das Streichen. 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

**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)