

Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

# NEUER PREIS: Gemütliches Niedrigenergiehaus mit Einliegerwohnung

Property ID: 23214019



PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 868 m<sup>2</sup>

Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## At a glance

Property ID	23214019	Purchase Price	420.000 EUR
Living Space	ca. 195 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	6	Usable Space	ca. 102 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	2002		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	89.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.08.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## The property



Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## The property



Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## The property



Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## The property





Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## The property



Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## The property



Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## The property



Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

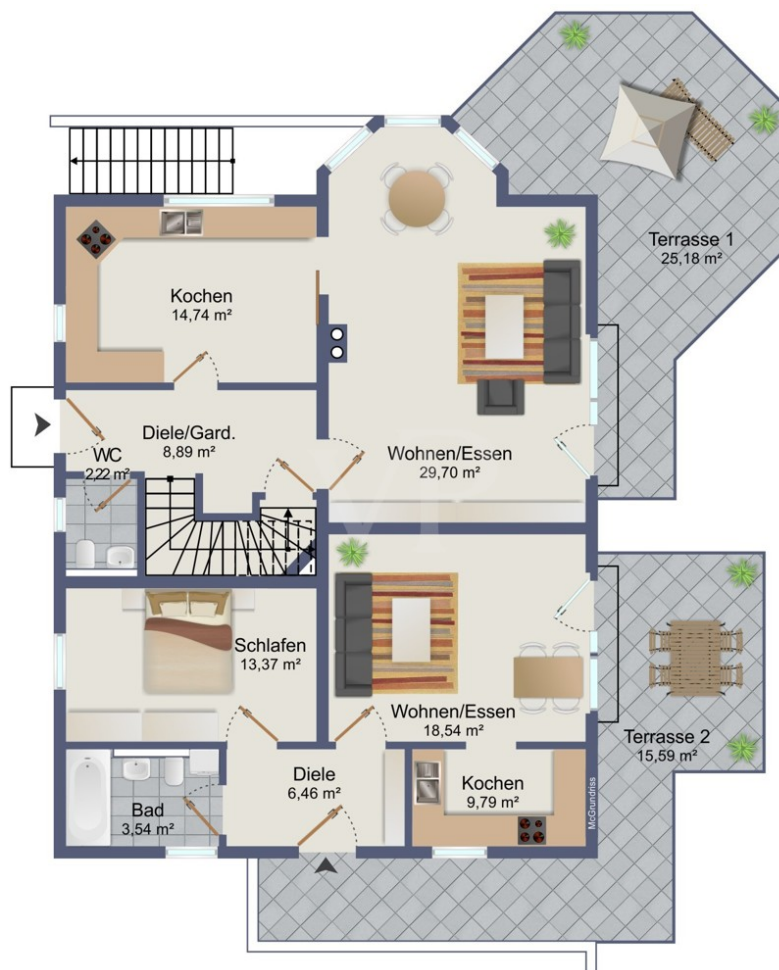
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## A first 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.

Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## All about the location

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.



Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## Other information

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.

Property ID: 23214019 - 96269 Großheirath / Rossach – Coburg Landkreis Süd

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)