

Exposé

Einfamilienhaus in Heldburg

Einfamilienhaus mit großem Garten in Heldburg



Objekt-Nr. OM-255122

Einfamilienhaus

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Anke Hoffmann

98663 Heldburg
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.325,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	165,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	1 110,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet am Stadtrand von Heldburg, in unmittelbarer Nähe zur Natur.

Der sonnige eingewachsene Garten bietet angenehme Privatsphäre, Möglichkeit zum Erholen, Spielen, Gärtnern und für Hobbys.

Das Gebäude wurde 1963 in massiver und Fachwerk-Bauweise erstellt und verfügt über eine sehr ansprechende, praktische Raumaufteilung. Auf 2 Geschossen stehen 165 m² Wohnfläche und reichlich Nutzfläche zur Verfügung. Es wurde regelmäßig saniert und modernisiert, dabei wurde Wert auf die Verwendung qualitativ hochwertiger Materialien gelegt.

Der Hauseingang ist ebenerdig erreichbar, auf diesem Niveau befindet sich auch das Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum. Über eine elegante Natursteintreppe gelangt man ins Erdgeschoss. Dort befinden sich das Wannenbad, eine helle Wohnküche mit EBK und Speisekammer, ein großes helles Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer (getrennt durch eine Glasschiebetür) und der unbeheizte Wintergarten (ganztägig sonnig nach Süden ausgerichtet) mit davorliegender Dachterrasse. Ebenso ist hier die großzügige Diele mit zweiläufiger Holzterrasse und Zwischenpodest.

Über diese gelangt man in das voll ausgebaute Obergeschoss mit 4 Zimmern und Tageslichtduschbad (eingebaut 2000) sowie ausbaufähigem Dachstuhl. Vom Treppenpodest kommt man in einen ausbaufähigen Abstellraum.

Das Haus ist unterkellert. Den massiv gebauten Kellerräumen vorgelagert sind eine beheizbare Doppelgarage sowie ein separater Vorratskeller mit Vorräum.

In Nord- und Westausrichtung steht das Haus an den Grundstücksgrenzen, was eine optimale Grundstücksnutzung ermöglicht.

Die Zufahrt zur Einzelgarage und Hauseingangstür aus nördlicher Richtung ist auf eine Breite von 5m grundbuchlich gesichert. Im Garten befindet sich eine weitere behördlich genehmigte Unterstellmöglichkeit für PKW o.ä. und ein Carport, beides in Holzbauweise errichtet.

Der Garten ist mit mehreren Natursteinmauern angelegt und weist einen ca. 60 Jahre alten Koniferenbestand sowie eine Obstbaumwiese auf.

Ausstattung

Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Ölzentralheizung. Die 3 Brennstoffbehälter befinden sich in einem separaten Raum im Keller.

Das Dach sowie umfangreiche Spenglerarbeiten wurden in 2000 komplett erneuert.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgte bisher über einen hauseigenen Brunnen mit Hauswasseranlage. Der Käufer ist verpflichtet zusätzlich einen Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz herzustellen. Die Anschlussstelle befindet sich an der Grundstücksgrenze.

Vor allem im Innenbereich befinden sich sehr gut erhaltene Einbauten im Stil der 60er Jahre, die in handwerklicher individueller Anfertigung aus der Zeit stammen, z.B. Holztüren mit Glaseinbauten, Natursteintreppe und Eichenholztreppe, Wand-Steinriemchen im Eingangsbereich, Türeinfassung und Türblatt der Hauseingangstür, Dielenfußböden, Fenster.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Mit der Bitte um Beachtung:

Gerne beantworten wir Ihre weiteren Fragen oder vereinbaren einen Termin für eine ausführliche Besichtigung mit Ihnen. Bitte wenden Sie sich vorzugsweise per E-Mail an uns.

Eine Beantwortung Ihrer Fragen ist nur möglich, sofern Sie uns Ihre Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon) mitteilen, da wir keine anonymen Anfragen beantworten.

Eine Besichtigung ist nur möglich, sofern Sie uns vorab eine Finanzierungsbestätigung einer Bank übersenden. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Es fallen keine Maklergebühren an!

Lage

Hier kann man Heldburg mit seiner markanten Veste Heldburg von der schönsten Seite erleben. Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schule, Kita und Ärzte sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt mit schönem sanierten Fachwerkensemble und einer historischen Stadtmauer nimmt Verwaltungs- und Versorgungsfunktionen für das nähere Umland wahr. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich in den Ortschaften Bad Rodach und Bad Colberg staatlich anerkannte Heilbäder mit Freizeit-, Reha- und Wellnessangeboten.

Im Umkreis sind in ca. 20 Minuten mit dem PKW u.a. die Städte Coburg, Bad Königshofen und Hildburghausen erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	259,91 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Einfahrt mit Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Wannenbad

Exposé - Galerie



Diele mit Holztreppe



unbeheizter Wintergarten

Exposé - Galerie



Flur oben



Flur mit Treppe oben

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2 m. kleinem Raum

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Zentralheizung

Exposé - Galerie



Abstellraum



Treppe zum Garten

Exposé - Galerie



Obstbaumgarten



Garten

Exposé - Galerie



Garten