

IM STIL DER 30ER

– DREIFAMILIENWOHNHAUS ODER EIN HAUS FÜR DIE FAMILIE MIT GROSSEM PLATZBEDARF –



Preis *VERKAUFT*

In Kürze schön eingewachsenes Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück

Wohnfläche ca. 230 qm zzgl. Keller und Dachboden, insgesamt drei 3-Zimmerwohnungen

Räume Jede Wohnung verfügt über drei Wohnräume, eine geräumige Küche und ein Badezimmer. Die Heizung ist derzeit über Elektroheizplatten bzw. Nachtspeicheröfen geregelt. Im Obergeschoss kann zusätzlich mit Holz geheizt werden.

Besonderes Das Haus bietet sich sowohl als Kapitalanlage als auch zur eigenen Nutzung an. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Teil des Gartens für den Bau eines Einfamilienwohnhauses zu nutzen oder weiter zu verkaufen.

Lage Sehr verkehrsgünstig nahe der B4 gelegen. Im Ort befinden sich zwei Restaurants, Tankstelle, Dorfladen, uvm.



ALTER BAUMBESTAND

– RUHIGE UMGEBUNG . ÜBER 1.500 M² GRUNDSTÜCK . BALKON IM OBERGESCHOSS –

TURMFALKENNEST



DER TURMFALKE

– HIER BRÜTET DER UNTER ARTENSCHUTZ STEHENDE TURMFALKE . ER UND DESSEN NACHFAHREN HABEN EIN UNKÜNDBARES WOHNRECHT AUF LEBENSZEIT –

RÜCKSEITE

– MIT GARAGE –

Auf der Gebäuderückseite befindet sich ein separater Eingang. Hierdurch bietet sich bei Bedarf die Möglichkeit, eine der Wohnungen ohne Kreuzungspunkte mit den anderen Wohnungen zu nutzen. Eine Garage ist direkt angebaut; plus zusätzlichem Lagerraum.





DREI GARAGEN

– AUF DEM HINTEREN GRUNDSTÜCKSTEIL . HIER KÖNNTE EIN EINFAMILIENHAUS ERRICHTET WERDEN –

REMISE . DREIFACHSCHUPPEN

– MIT KLEINER LAUBE . IDYLLISCH EWACHSEN . BIEBERSCHWANZZIEGELEINDECKUNG –



WOHNUNG EG

- WOHNRAUM -

- CA. 20 M² -





WOHNUNG ERDGESCHOSS

– WANDVERKLEIDUNGEN AUS JURAMARMOR – STABPARKETTböDEN – SPROSSENFENSTER –



WOHNUNG EG

– BADEZIMMER –

Wände und Boden gefliest

Wanne

Waschtisch

Nachtspeicherofen

großes Fenster

zeitlos

Waschmaschinenanschluss

separates WC

WOHNUNG EG

– SCHLAF– ODER ARBEITSZIMMER –

– CA. 15 M² –



WOHNUNG 06

– SCHLAFZIMMER –

– CA. 14 M² –



WOHNUNG OG

- SCHLAFZIMMER -
- STABPARKETTBODEN -



WOHNUNG OG

- WOHNZIMMER -
- MIT SCHWEDENOFEN -



WOHNUNG OG

– KÜCHE –

Essplatz & Speisekammer
kleiner Balkon



WOHNUNG OG

- KÜCHE -
- CA. 18 M² -





WOHNUNG OG

– BADEZIMMER –

Wände und Boden gefliest

Wanne

Waschtisch

WC

Juramarmorheizplatte

großes Fenster



WOHNUNG DACHGESCHOSS

- LINKS: BADEZIMMER -
- CA. 5 M² -
- BADEWANNE -
- WC -
- WASCHTISCH -
- DURCHLAUFERHITZER -
- TAGESLICHT -
- OBEN: AUSSICHT TREPPENHAUS -

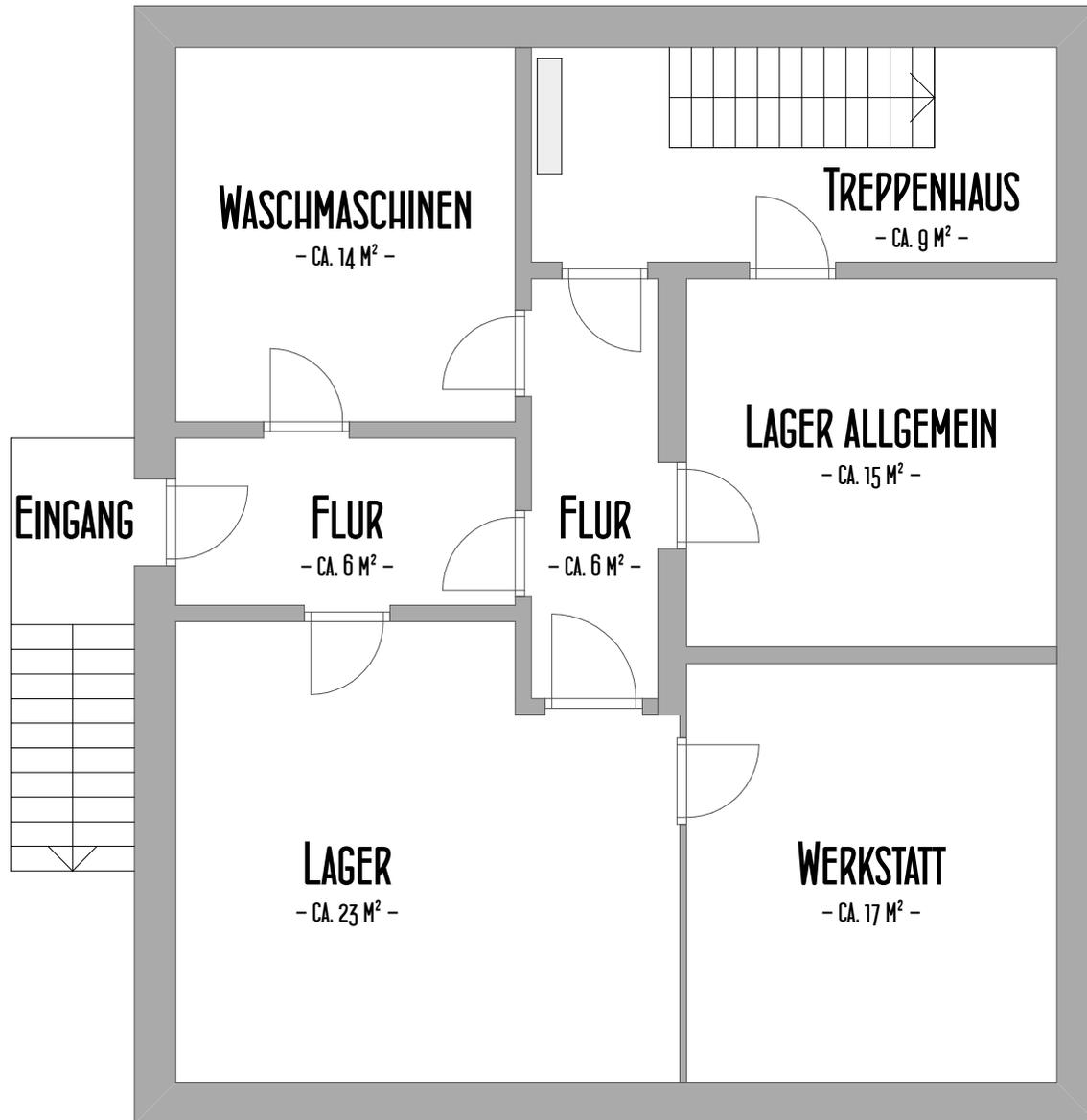
WOHNUNG DG

- KÜCHE -

- CA. 15 M² -

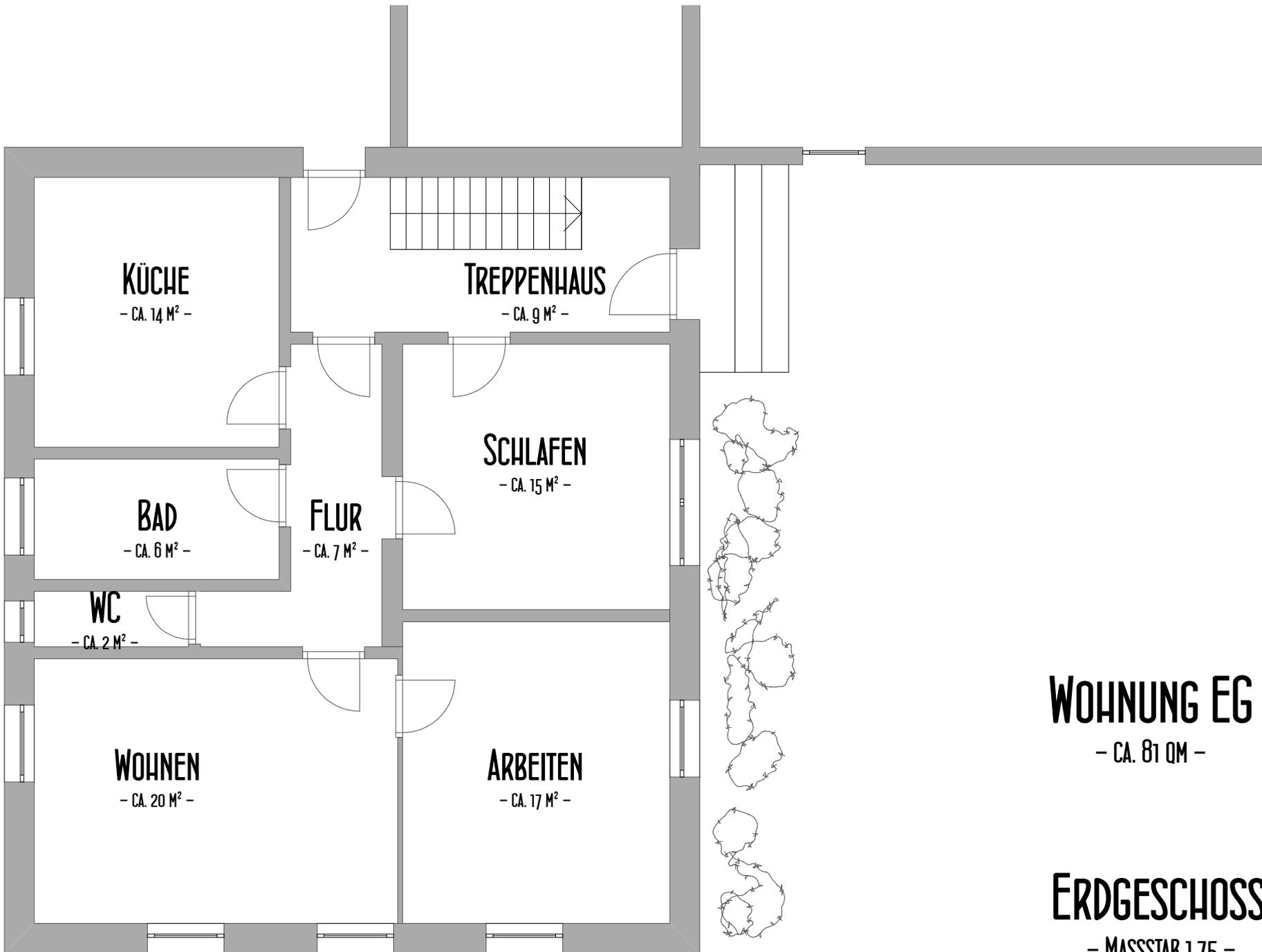
- VIEL LICHT - SCHÖNE AUSSICHT -





KELLERGESCHOSS

- MASSSTAB 1:75 -

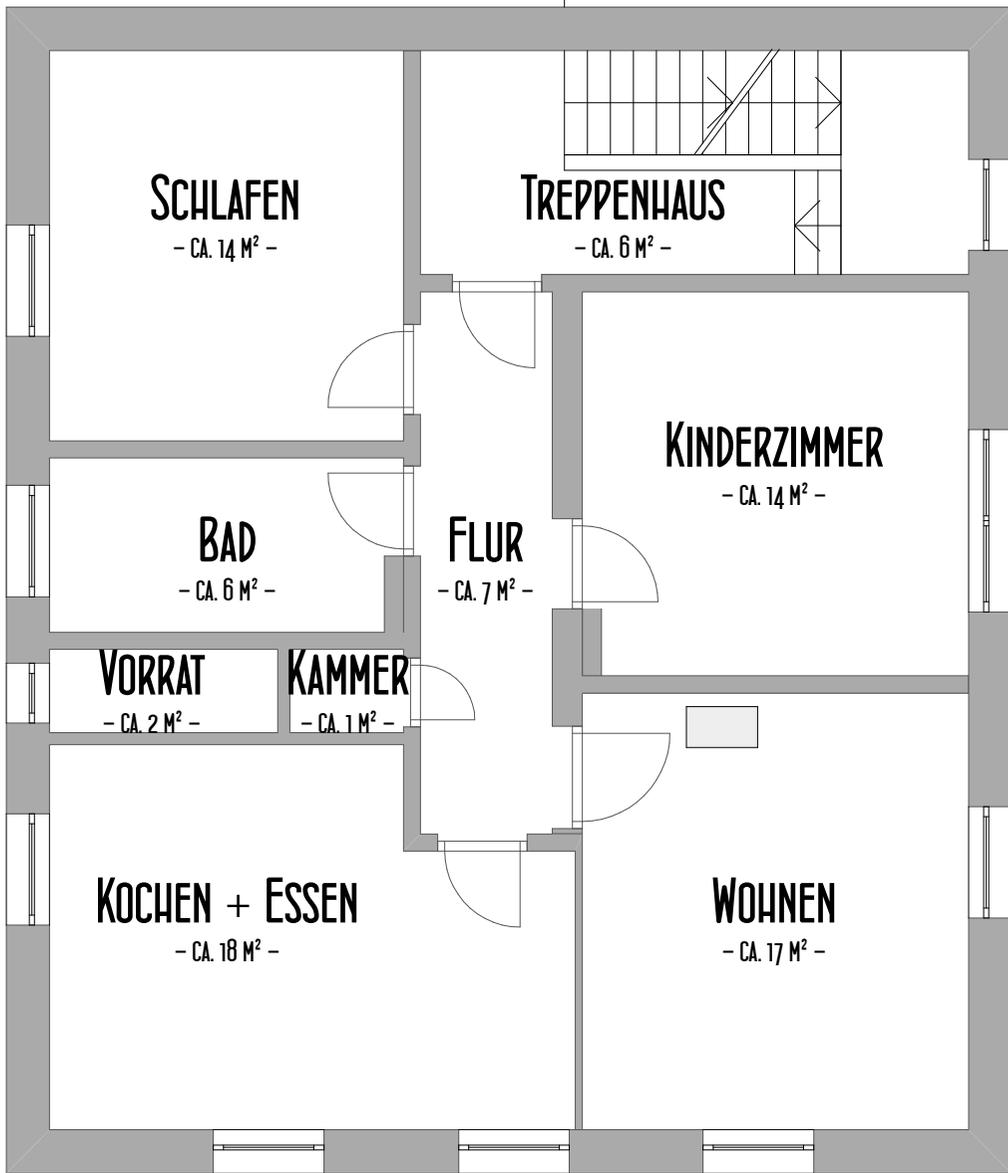


WOHNUNG EG

- CA. 81 QM -

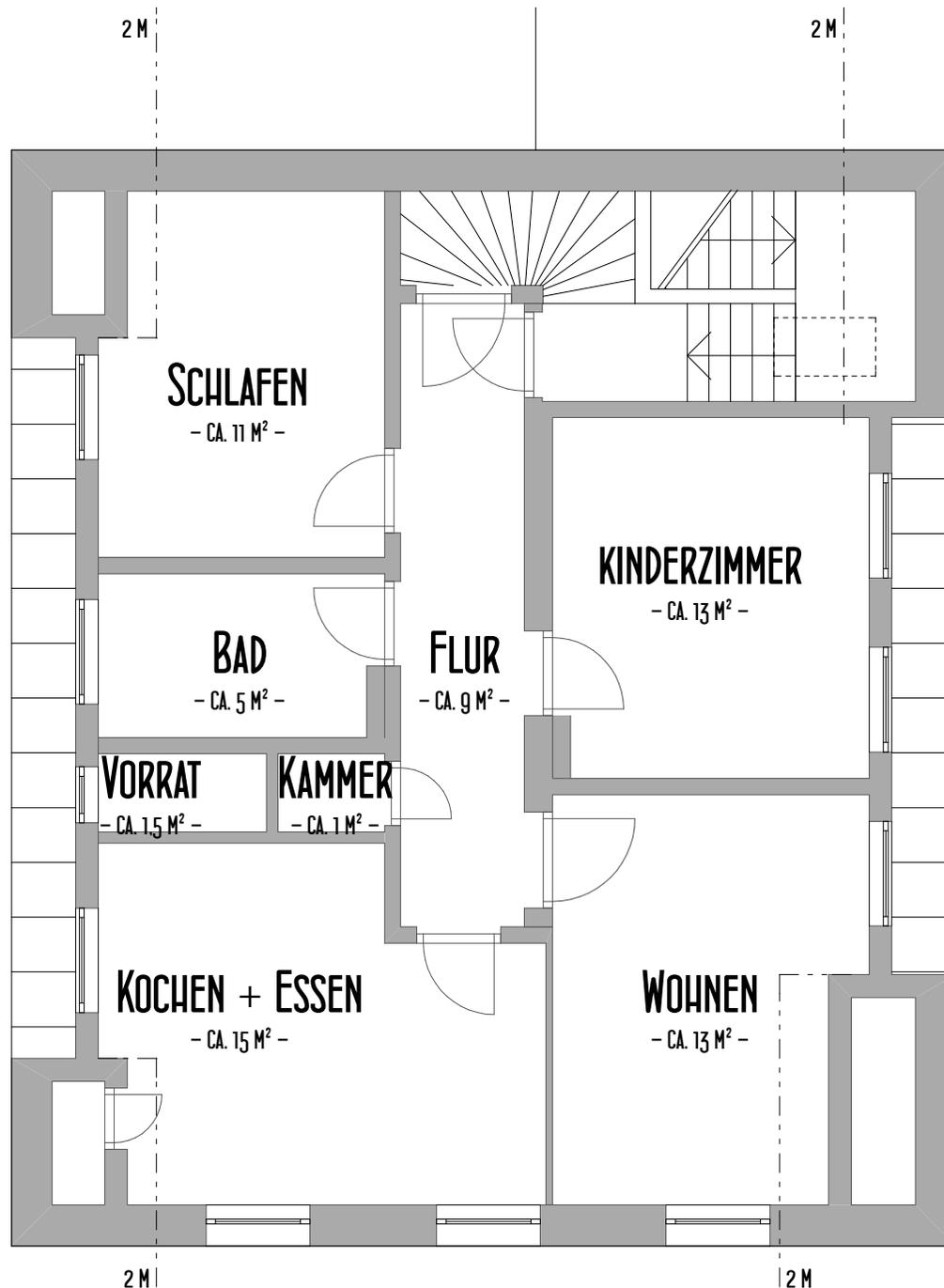
ERDGESCHOSS

- MASSSTAB 1:75 -



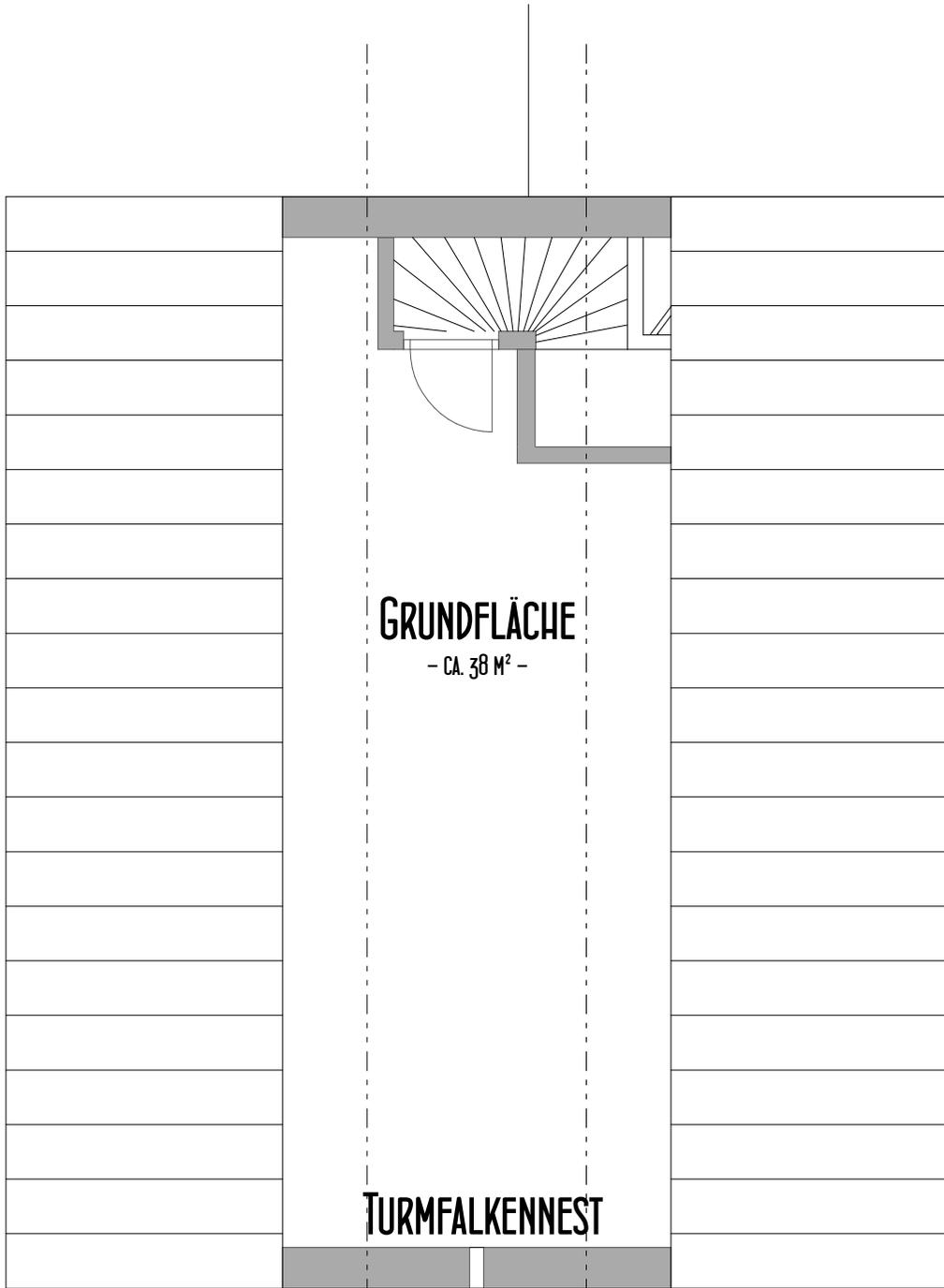
WOHNUNG OG
- CA. 81 QM -

OBERGESCHOSS
- MASSSTAB 1:75 -



WOHNUNG DG
- CA. 69 QM -

DACHGESCHOSS
- MASSSTAB 1:75 -



GRUNDFLÄCHE
- CA. 38 M² -

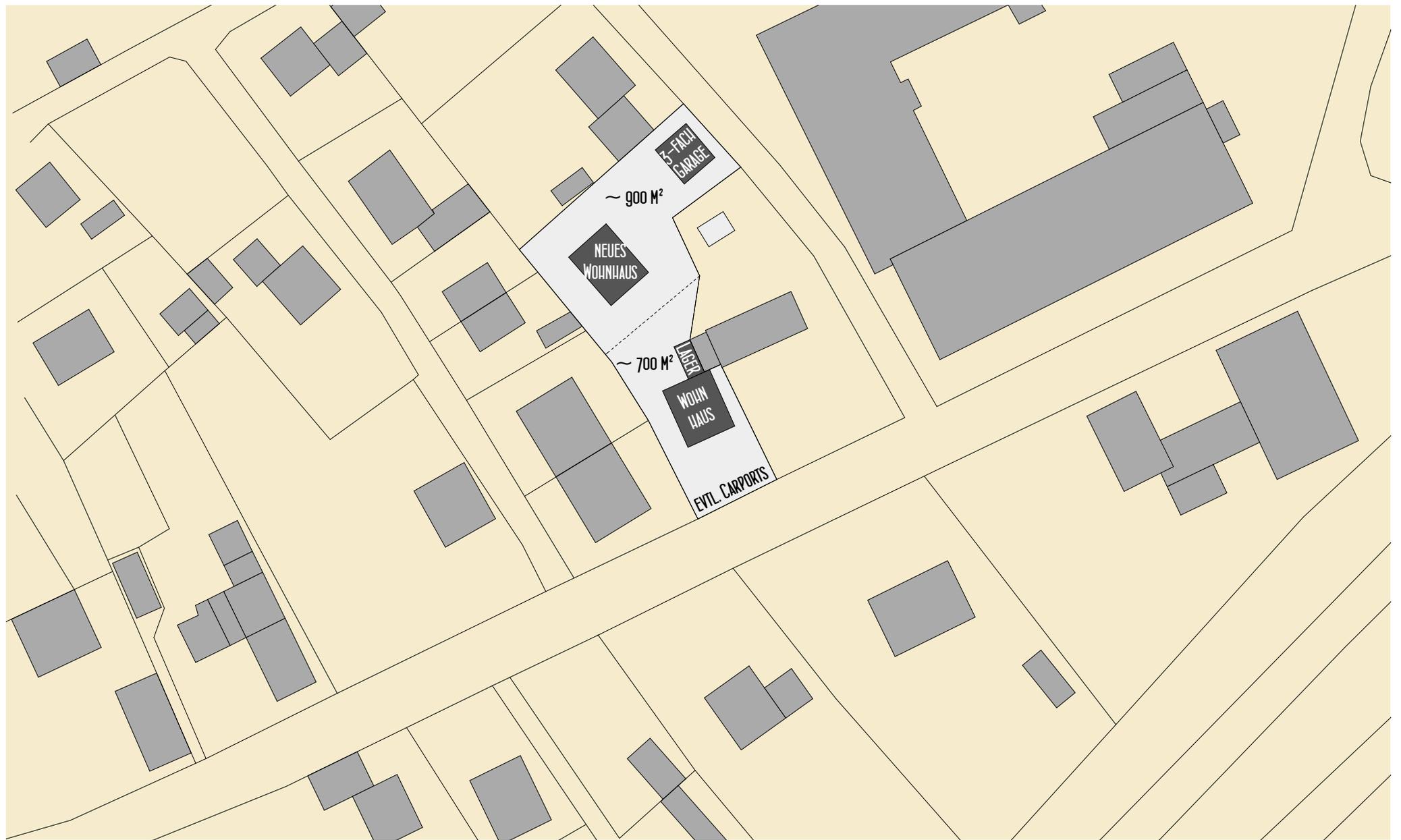
TURMFALKENNEST

SPITZBODEN
- MASSSTAB 1:75 -



- FLÄCHEN- UND MASSANGABEN OHNE GEWÄHR! -

LAGEPLAN
- MASSSTAB 1:1000 -



BAUIDEE

LAGEPLAN

- FLÄCHEN- UND MASSANGABEN OHNE GEWÄHR! -

- GRUNDSTÜCKSTEILUNG & BEBAUUNG DES HINTEREN GRUNDSTÜCKES -

- MASSSTAB 1:1000 -

DATEN UND FAKTEN

vollunterkellertes Mehrfamilienwohnhaus
separater Eingang zum Keller
Einfachgarage und Lager direkt am Haus
Dreifachgarage im hinteren Grundstück
Remise / Schuppen mit drei Abteilen
Ein Haupteingang, ein Nebeneingang, ein separater Kellereingang

Baujahr: ca. 1958
Grundstück: ca. 1.583 m²
Gesamtwohnfläche: ca. 230 m²
Wohnung EG: 81 m²
Wohnung OG: 81 m²
Wohnung DG: 69 m²

Heizung: EG: Nachtspeicheröfen
OG + DG: Marmorheizplatten
Warmwasserbereitung: Elektroboiler bzw. Elektroheizplatten

OBJEKTZUSTAND

Dach und Fassade befinden sich noch im Originalzustand. Hier bietet sich eine energetische Sanierung an.
Fenster und Elektrik wurden vor einigen Jahren erneuert.
Fast alle Räume sind mit Echtholzstabparkett ausgestattet. Diese können mit geringem Aufwand aufgearbeitet werden.

ENERGIEAUSWEIS

Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch: 186,7 kWh/m²*a
Energieeffizienzklasse: **F**
Wesentlicher Energieträger: Strom

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das Dreifamilienwohnhaus wurde Ende der 50er Jahre zusammen mit dem benachbarten Umspannwerk errichtet. Es bietet auf drei Ebenen geräumige Wohnungen.
Das Gebäude entspricht von außen dem Stil der 30er Jahre. Mit den Fensterläden, den Sprossenfenstern und dem kleinen Balkon mutet es fast romantisch an.
Das Grundstück ist sehr schön eingewachsen und das Haus hält sich dezent im Hintergrund.
Der Keller ist durch das gemeinsame Treppenhaus und auch von außen zugänglich.
Derzeit wird das Haus über elektrische Heizplatten und Nachtspeicheröfen beheizt, weshalb sich eine Fassaden- und Dachdämmung anbietet. Selbstverständlich könnte auch eine Zentralheizung eingebaut werden. Die Obergeschosswohnung ist zusätzlich mit einem Schwedenofen ausgestattet.
Im Treppenhaus und in der Erdgeschosswohnung sind die Wände halbhoch mit Solenhofer/Juramarmor Platten verkleidet. Der Spitzboden ist über eine Treppe begehbar und beherbergt ein Turmfalkennest.

Auf dem hinteren Teil des Grundstückes steht eine massive Dreifachgarage und eine Remise mit drei Abteilen.

Es besteht die Möglichkeit den hinteren Teil des Gartens als Bauplatz zu veräußern.

Auf dem Grundstück befinden sich Leitungsrechte zugunsten des benachbarten Umspannwerkes. Dies ist bei einer möglichen Bebauung zu beachten.

RAUMAUFTeilUNG

Kellergeschoss:

Treppenhaus:	ca. 9 m ²
Flur:	ca. 6 m ²
Flur:	ca. 6 m ²
Wäschekammer:	ca. 23 m ²
Werkstatt:	ca. 17 m ²
Vorrat:	ca. 14 m ²
Lager allgemein:	ca. 15 m ²

Erdgeschoss:

Treppenhaus:	ca. 10 m ²
--------------	-----------------------

Zur Erdgeschosswohnung gehören:

Flur:	ca. 7 m ²
Wohnen:	ca. 20 m ²
Küche:	ca. 14 m ²
Vorrat:	ca. 3 m ²
Schlafen:	ca. 15 m ²
WC:	ca. 2 m ²
Bad:	ca. 6 m ²
Arbeiten:	ca. 17 m ²

Obergeschoss:

Treppenhaus:	ca. 6 m ²
--------------	----------------------

Zur Obergeschosswohnung gehören:

Flur:	ca. 10 m ²
Wohnen:	ca. 17 m ²
Küche:	ca. 18 m ²
Vorrat:	ca. 2 m ²
Schlafen:	ca. 14 m ²
Bad:	ca. 6 m ²
Kinderzimmer:	ca. 14 m ²
Kammer:	ca. 1 m ²

Dachgeschoss:

Treppenhaus:	ca. 2 m ²
--------------	----------------------

Zur Dachgeschosswohnung gehören:

Flur:	ca. 9 m ²
Wohnen:	ca. 13 m ²
Küche:	ca. 15 m ²
Vorrat:	ca. 1,5 m ²
Schlafen:	ca. 11 m ²
WC:	ca. 1 m ²
Bad:	ca. 5 m ²
Kinderzimmer:	ca. 13 m ²
Abstell:	ca. 1 m ²

Spitzboden:

Grundfläche:	ca. 38 m ²
--------------	-----------------------

LAGE

Das Wohnhaus ist verkehrsgünstig nahe der B4 gelegen. Innerhalb von ca. 20 Minuten erreicht man Coburg, Bamberg und Lichtenfels. In der Umgebung ist es sehr ruhig mit relativ wenig Verkehr.

Im Ort gibt es eine Tankstelle, zwei Restaurants, einen Dorfladen, eine Apotheke, einen Metzger und vieles mehr.

Haftungsausschluss: Alle Angaben im Exposé beruhen auf Aussagen des Verkäufers. Es erfolgt keine Überprüfung der Richtigkeit der Angaben und der zur Verfügung gestellten Dokumente. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehme ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Verkauf.