

zentral gelegen











Baukörper

Massive Bauweise, Doppelhaushälfte

Baujahr / Grundstück

ca. 1940 / Grundstücksgröße 286 m²

Ensembleschutz

Coburger Bahnhofsvorstadt - kein Energieausweis erforderlich

Fenster

Kunststofffenster ca. 1985, Badezimmer mit Glasbausteinen, Dachfenster

Heizung

Austausch Gasbrennwertgerät 2015, Wärmeverteilung über Heizkörper

Balkone

Überdachter Holzbalkon im EG und OG, Stufen vom EG in den Garten Keller,

Geschosse

Erdgeschoss, Obergeschoss & Dachboden

Garage

Direkt neben dem Wohnhaus befindet sich eine Garage

Keller

Vollunterkellert mit vier großen Räumen und einem WC, Zugang zum Garten











ERD GE SCHOSS KÜCHE. un Hochglanz





Fronten helle und dunkelgraue Hochglanzflächen

Arbeitsplatte Resopal in Steinoptik

Geräte Spülmaschine, Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Kühl- und Gefrierkombi

alle Geräte von Neff

Spüle Kunststein

Spülschutz Glasplatte mit Fotodruck

Griffe Chrom

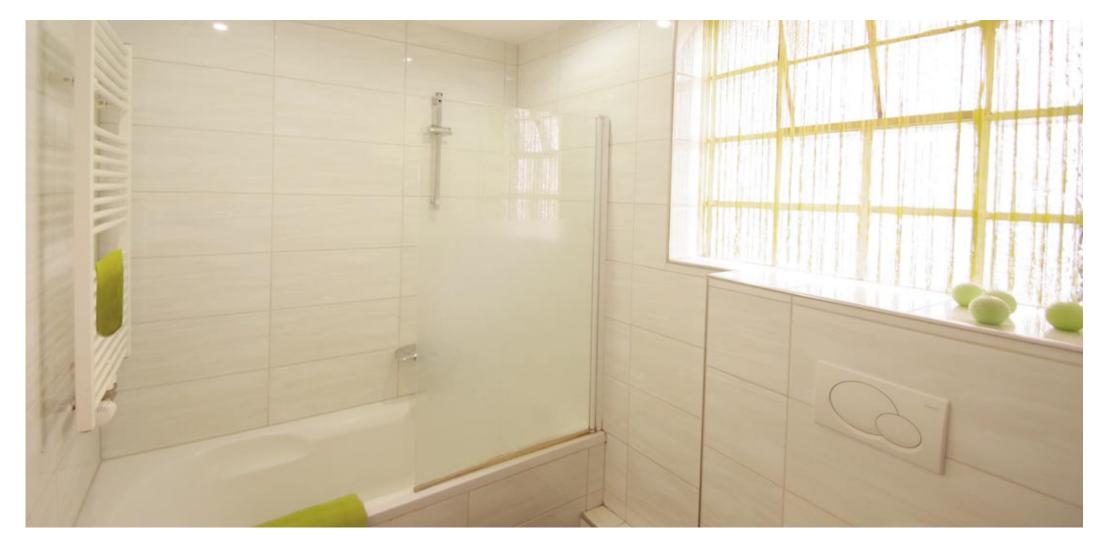
Boden 30 x 60 cm Fliesen in Natursteinoptik

Tageslicht Terrassentüre zum Balkon und Garten, Fenster









BAD DE ZIMM ER

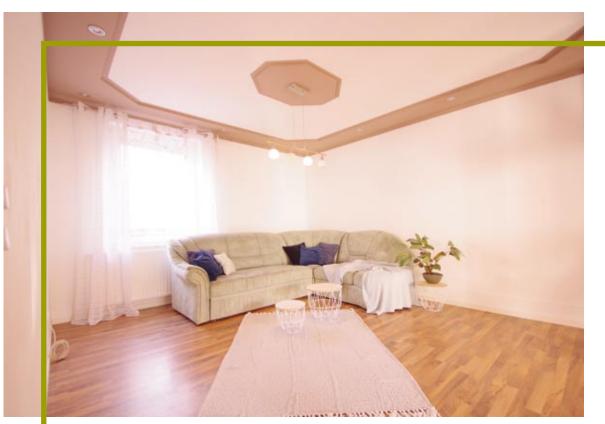
Fliesen 30 x 60 cm Fliesen dezent glänzend

Sanitärobjekte Badewanne, WC und Waschtisch

Fenster Glasbausteine mit Öffnungsmöglichkeit

Duschbereich Glastrennwand an der Badewanne

Heizung Handtuchheizkörper





WOHN BEREICH mit Fachwerk





Verfügbares Internet

IN TER NET

Telekom aktuell bis zu 175 MBit/s

Der Glasfaserausbau von der Telekom ist in diesem Wohngebiet gestartet

Vodafone aktuell bis zu 1.000 MBit/s

SÜCdacor aktuell bis zu 175 MBit/s - VDSL











Etage Erdgeschoss - 80 m² Wohnfläche

Zimmer Wohn- und Esszimmer (verbunden, Teilung möglich), Schlafzimmer Richtung

Garten gelegen, Kinderzimmer Richtung Straße gelegen, Bad, Küche, Terrasse

Badezimmer Sanierung 2011

Küche Einbauküche mit Hochglanzfronten (im Kaufpreis enthalten)

Böden Laminat und Fliesen

Wände/Decken Verputzt

Türen Holzfurnier

Garten ca. 150 m², kleiner Schuppen, Weinlaube, Kellerzugang





Etage Obergeschoss - 80 m² Wohnfläche

Zimmer Wohnzimmer mit Durchgang in ein Schlafzimmer, zwei weitere Schlaf- oder

Kinderzimmer, Bad, Küche mit Zugang zum überdachten Balkon

Badezimmer Sanierung 2011

Küche Küchenzeile mit Sitzplatz

Böden Laminat und Fliesen

Wände/Decken Verputzt

Türen Holzfurnier

Garten ca. 150 m² zur alleinigen Nutzung

OBER GESCHOSS







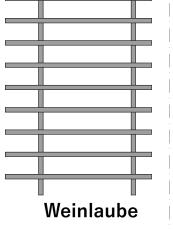








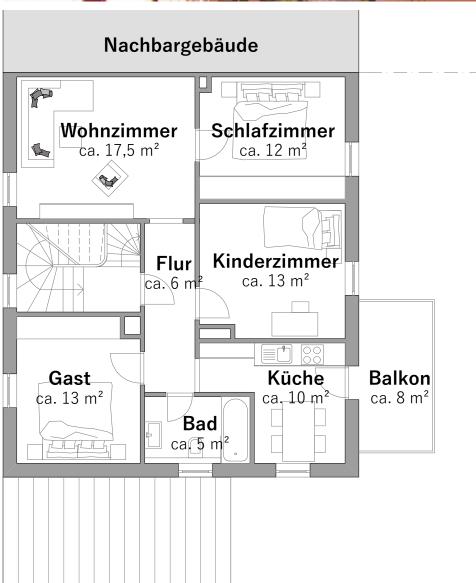
Grundriss M. 1:100



ERD GE **SCHOSS**







Grundriss M. 1:100

Nachbargebäude

OBER GE SCHOSS

∠Immobilien

Dachgeschoss

Nachbargebäude Wohnzimme Schlafzimmer ca. 14 m² ca. 13 m² Flur ca. 6 m Gast ca. 6,5 m² [Küche ca. 12,5 m² Bad 2 m ca. $4,5 \text{ m}^2$ 1 m 2 m 1 m 1 m | 2 m

Grundriss M. 1: 100

Etage Dachgeschoss - ca. 57 m² Wohnfläche

Zimmer Wohnzimmer, Schlafzimmer,

Gästezimmer/Büro, Küche und Bad

Ausbau 2011 erfolgte der Umbau vom

Dachboden zur Wohnung

Spitzboden über der Wohnung befindet

sich der Spitzboden

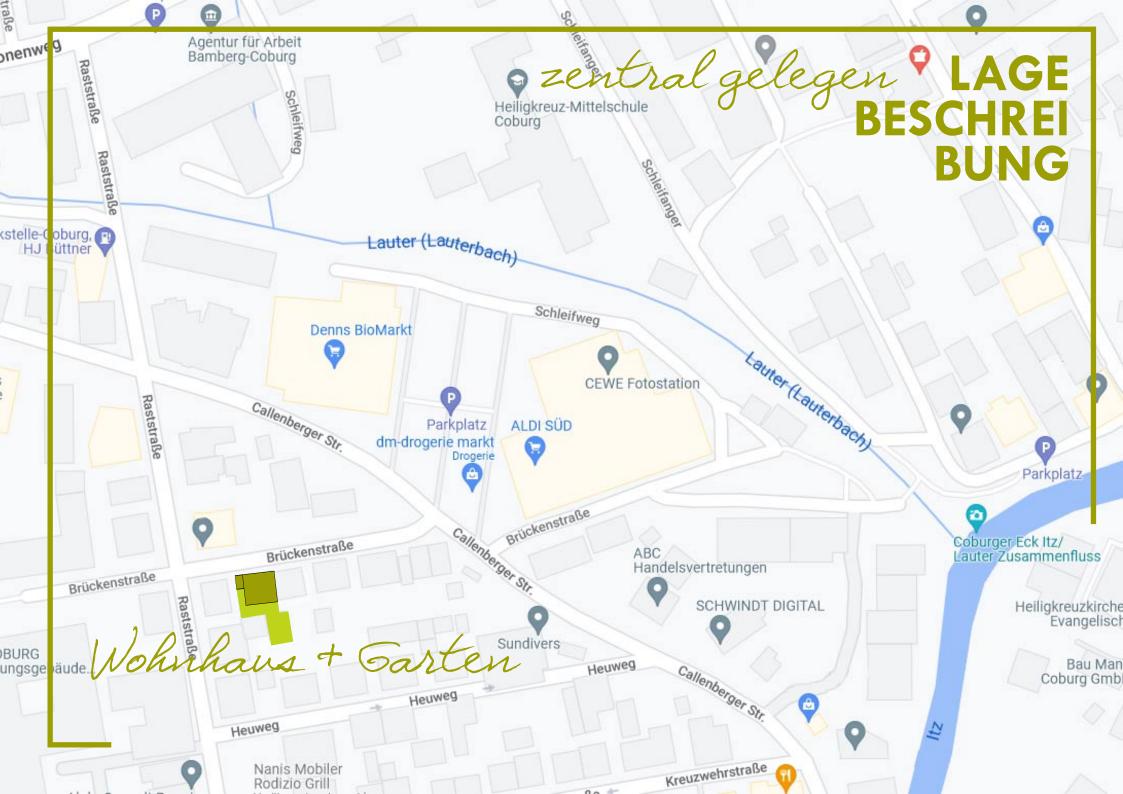
Bad Badewanne, WC, Waschtisch,

Waschmaschinenanschluss

Wände/Decken Rauhputz

DACH GE SCHOSS









ZU SAMMEN GE FASST

Das zentral gelegene Wohnhaus bietet Ihnen oder Ihren zukünftigen Mietern in unmittelbarer Nähe alles was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Drogeriemarkt, Discounter, Bio-Markt, Einkaufsmarkt, verschiedenste Arztpraxen, Kindergarten und Schule. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar.

Zum Verkauf steht das gesamte Wohnhaus mit zwei Wohnungen und einem zur Wohnung ausgebauten Dachgeschoss. Alternativ kann das Wohnhaus mittels Teilungeserklärung aufgeteilt und im Einzelnen erworben werden.

In den ruhig gelegenen Garten gelangt man von der Erdgeschosswohnung oder durch den Keller. Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet hier viereinhalb große Räume zur individuellen Nutzung. Das gesamte Gebäude wurde zwischen 2000 und 2015 in Teilbereichen saniert. Die Heizungsanlage und die Heizkörper wurden getauscht, die Elektrik in großen Teilen erneuert und die Bäder saniert. Erdgeschoss und Dachgeschoss sind mit Einbauküchen ausgestattet.

Eine Vermietung der Erdgeschosswohnung ist ab sofort möglich, die Obergeschosswohnung kann ab ca. Juli 2023 genutzt werden. Auf Wunsch wird die Obergeschosswohnung renoviert übergeben.