

ETW im historischen Wohnhaus

Coburg Stadt



ESSEN ZIELLES

in Kürze

Preis 190.000 Euro

Käuferprovision 3,57% inkl. 19% Mehrwertsteuer

Wohnung 4-Zimmerwohnung mit Badezimmer, Küche, Wohnzimmer und 3 Schlafzimmern

Sanierung 2018 wurde die Wohnung vollständig saniert (Heizung, Fenster, Böden, Bad, etc.)

Stellplatz Direkt vor dem Haus ist eine private Parkmöglichkeit pro Wohnung vorhanden

Besonderes Hohe Räume und private Hausverwaltung

Lage Zentral gelegen mit guter Verkehrsanbindung



Schutzstatus	Das Wohnhaus unterliegt keinem Schutzstatus (Ensemble- oder Denkmalschutz)
Gebäude	Ziegelbauwerk mit Ecknutungen aus Sandstein, umlaufenden Sandsteinbändern und Sandsteinfenstereinfassungen, sowie Tierkopffapplikationen
Dach	Krüppelwalmdach mit hufeisenförmigem Schwebegebinde und Laubsägearbeit auf der Nordseite, Herzziegel evtl. aus dem früheren Annawerk
Baujahr	Ende des 19. Jahrhunderts erbaut in dem damals angesagten & straßenzugprägenden Stil
Eingang	Holzvorbau mit kleinem Sitzplatz
Treppenhaus	Holzvertäfeltes Treppenhaus mit original erhaltenen Stufen (Holz mit Stahlblech)
Keller	Das Gebäude ist vollständig unterkellert - fest zugewiesene Kellerräume

HISTORISCHES WOHN HAUS



EINGANG TREPPEN HAUS

Holzambau



VIER ZIMMER WOHN NUNG

- Wohnung** Vierzimmerwohnung mit Badezimmer und Küche, ca. 75 m² Wohnfläche
- Etage** Erstes Obergeschoss von insgesamt 3 Stockwerken (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss)
- Sanierung** Vollständige Sanierung der Wohnung 2018/19: Laminatfußboden, Weißlacktüren, Badfliesen, Armaturen und Sanitärobjekte, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenplatz, Kunststoffenster, Heizung, Wasser, Abwasser und Elektrik
- Räume** Flur mit Zugang zu Bad, Küche und Wohnzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zu zwei Schlafräumen und Küche mit Zugang zum 3. Schlafzimmer (auch als Esszimmer, Büro, Ankleide oder Kinderzimmer nutzbar)
- Raumhöhe** Die Altbauwohnung bieten den Charme von lichten, 2,76 m hohen Räumen

Wohnzimmer

2,95 m Raumhöhe





Relaxen + Surfen

verfügbares Internet

**INTER
NET**

Telekom	aktuell bis zu 250 MBit/s
Vodafone	aktuell bis zu 250 MBit/s
SÜC dacor	aktuell bis zu 250 MBit/s



KINDER SCHLAF ZIMMER.

viel Tageslicht ca. 13,5 m²

*warme Holzöne
+ graue Fronten*

**KÜCHE
ESSPLATZ**



*Küchenzeilen
im Kaufpreis enthalten*



KÜCHE ESSPLATZ

Korpen
Ausstattung
Fenster

helle Holzoptik mit grauen, matten Fronten
Cerankochfeld, Spüle mit Brausearmatur, Abzugshaube, Spülmaschine
Spritzschutz in Granitoptik
Optional zu erwerben: freistehende Kühl- & Gefrierkombi und Mikrowelle
großes Fenster für viel Tageslicht



Schlafzimmer

Platz für große Schrankwand

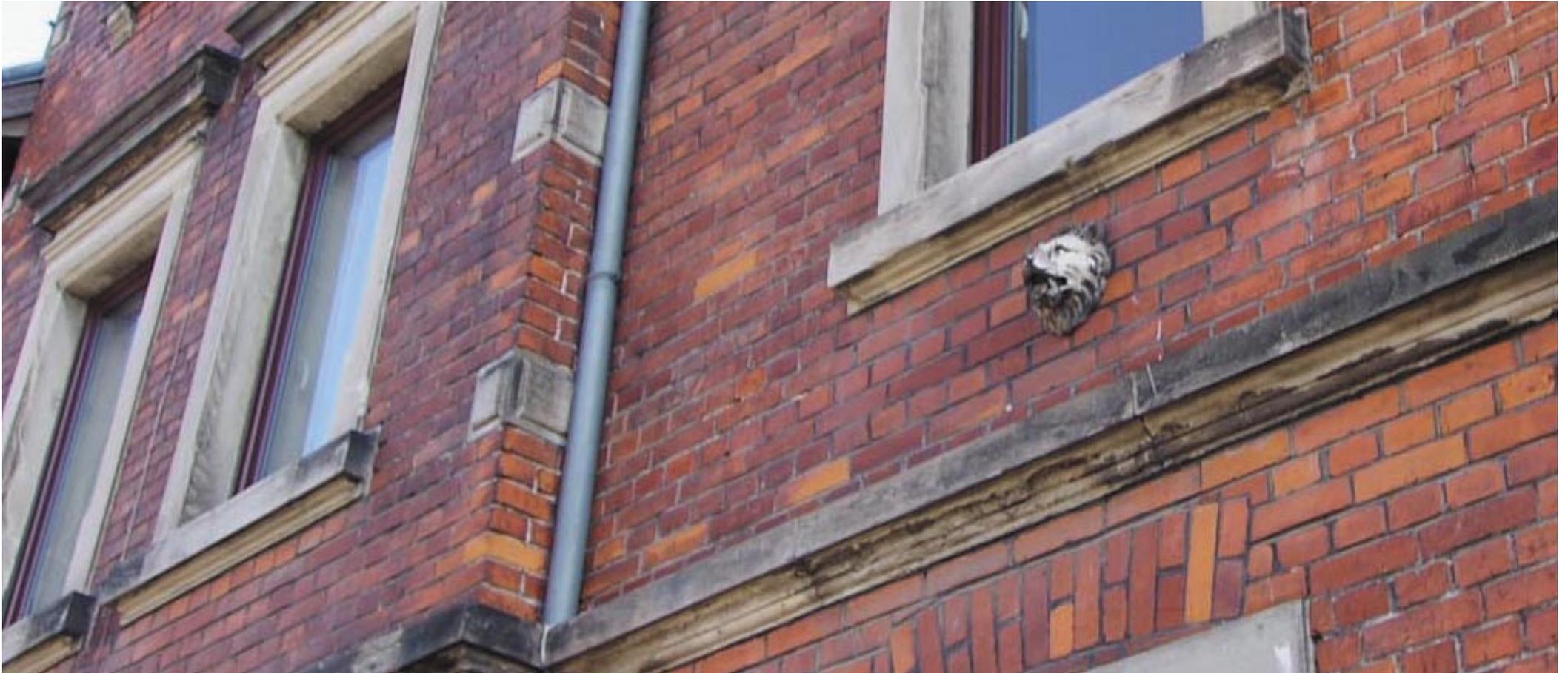


**BADE
ZIMMER.**
zeitlos weiß



ARBEITS ZIMMER

mit viel Tageslicht



Heizung Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Wärmeezeuger
Gasverbrauch Wohnung 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022: 14.445 kWh (Zweipersonenhaushalt)

Energieausweis

Ausweistyp Bedarfsausweis

Endenergiebedarf 264,8 kWh/m²*a

Energieeffizienzklasse H

**ENERGIE
AUSWEIS**



HAUS GEMEIN SCHAFT

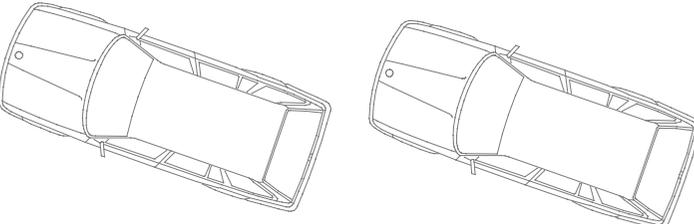
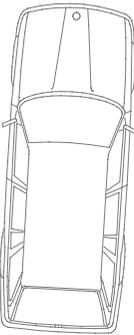
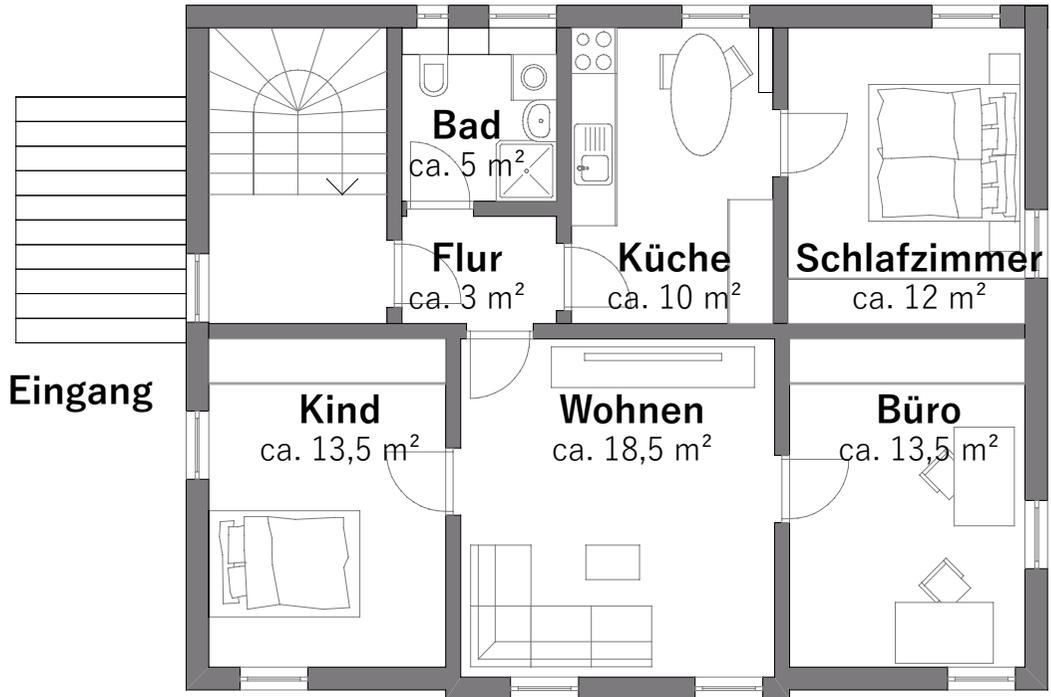
Eigentümer	Insgesamt drei Eigentümer
Verwaltung	Die Eigentümerin der Erdgeschosswohnung verwaltet das Wohnhaus
Hausgeld	125 Euro pro Monat; darin enthalten: Müllgebühren, Kaltwasser, Gebäudeversicherung, Abwassergebühren (inkl. Regenwasser), Straßenreinigung, Instandhaltungsrücklage
Rücklagen	ca. 10.000 Euro
Hausmeister	Die Reinigung des Treppenhauses und der Winterdienst, sowie kleinere Reparaturen werden von den Eigentümern in Eigenregie durchgeführt
Stellplatz	Breiter Gehweg vor dem Wohnhaus etwa zur Hälfte im Eigentum der Hausgemeinschaft. Für jede Wohnung ist ein Stellplatz vorhanden.



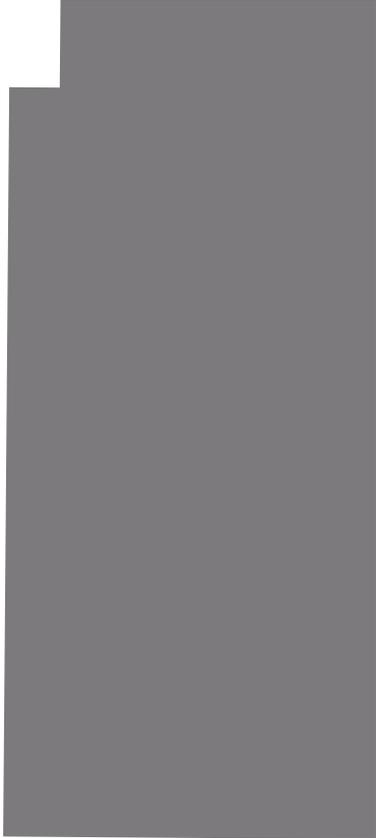
1. Etage

Grundriss M. 1:110

Grill- & Sitzplatz



Gehweg



**WOHN
NUNG**



TECHNISCHE AUSSTATTUNG

Heizung

Gaszentralheizung im Keller der Wohnung. Alle Leitungen sowie die Heizkörper und Thermostate wurden 2018/19 installiert
Warmwasserzirkulationspumpe mit Zeitschaltuhr

Regenerativ

Warmwasserwärmepumpe für die Warmwasserbereitung

Elektrik

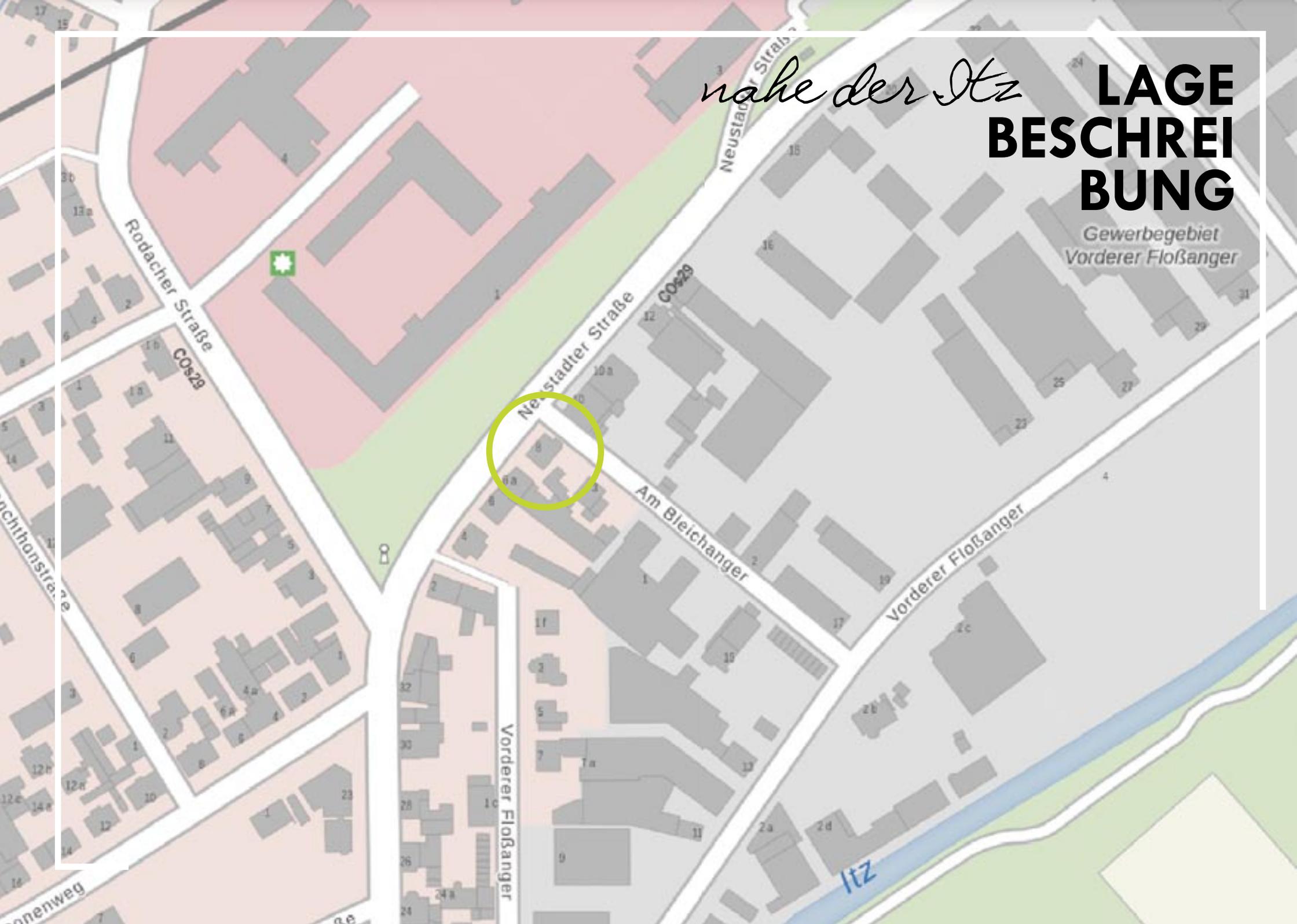
Alle Elektroleitungen, Verteilerkasten, Schalter und Steckdosen wurden 2018 neu verlegt und installiert

TV/Netzwerk

Satellitenanlage und Netzwerk wurde installiert

nahe der Itz

LAGE BESCHREI- BUNG



Gewerbegebiet
Vorderer Floßanger

Itz



Die helle ca. 75 m² große Vierzimmerwohnung mit bis zu 2,95m hohen Räumen bietet ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich für eine Familie mit ein bis zwei Kindern ebenso wie für den Singlehaushalt mit erhöhtem Platzbedarf für Homeoffice & Hobby. Große Fensteröffnungen lassen viel Tageslicht in die Wohnung. Im Jahr 2018/19 wurden umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt. Es wurden neue Fenster und eine effektive Heizungsanlage mit Warmwasserwärmepumpe eingebaut. Alle Leitungen wurden getauscht.

Das Haus ist sehr zentral gelegen mit kurzen Wegen zur Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Schulen, Kindergarten und Ärzten.

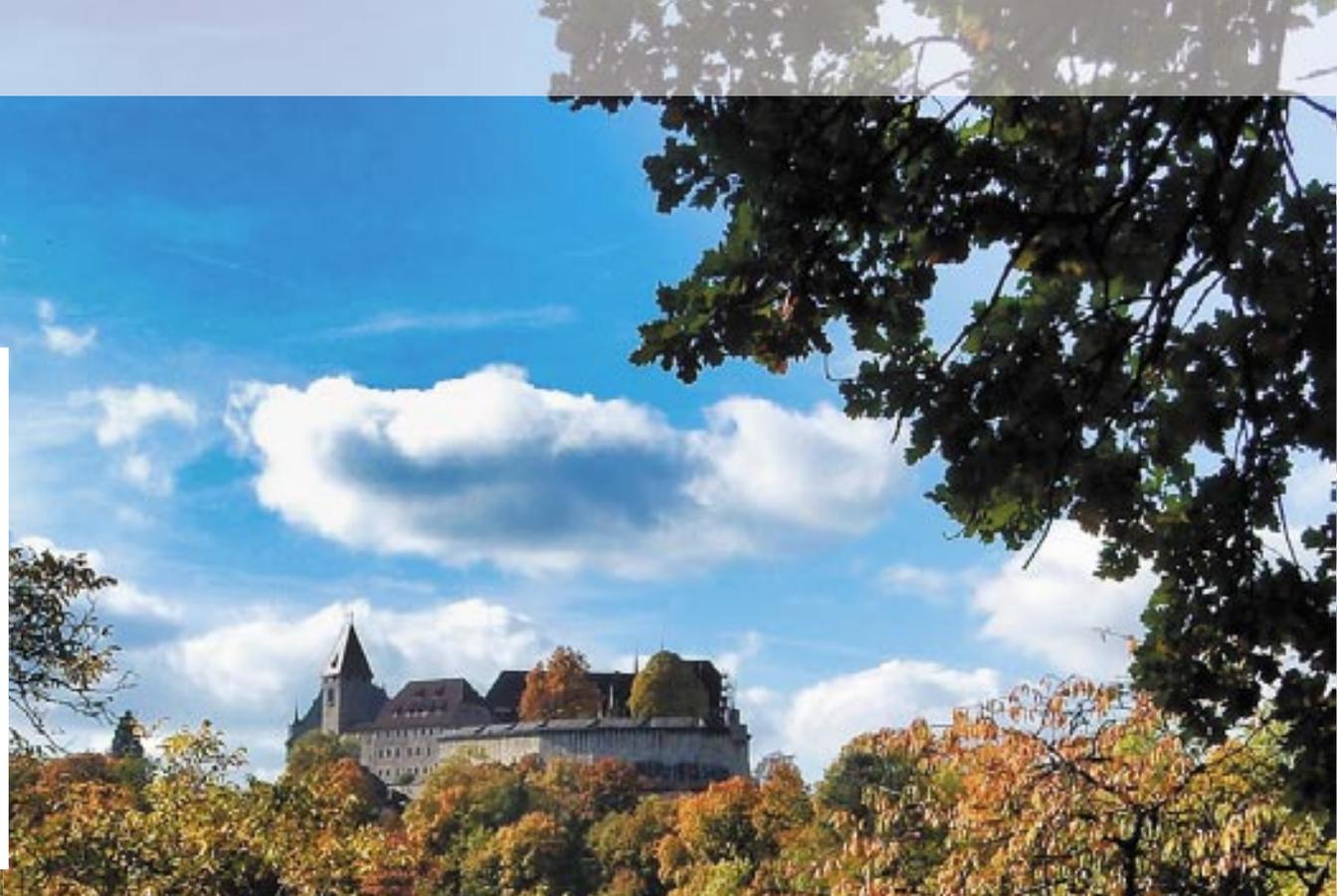
Die private Verwaltung der Eigentümergemeinschaft hält die Nebenkosten gering. Trotz der sehr attraktiven Backsteinfassade mit Schmuckelementen aus Sandstein besteht kein Denkmal- oder Ensembleschutz auf dem Gebäude.

Die Wohnung eignet sich zur Selbstnutzung und zur Vermietung.

**ZU
SAMMEN
GE
FASST**

COBURG STADT

lebenswert



- Region** Oberfranken, Kreisfreie Stadt,
- Einwohner** etwa 41.000
- Verkehrsanbindung** Nahe dem Bahnhof Coburg Nord gelegen
Gute Anbindung über die B4 zur Autobahn A73 nach Nürnberg und Erfurt
ICE Anbindung
- Besonderes** Das Wohnhaus fügt sich in eine lange Reihe gut erhaltener, historischer Gebäude der Stadt Coburg ein



Resümee - stilvoll leben auf 75 m²



Sie haben Fragen?

Ich beantworte Sie Ihnen gerne!

Mobil: 01 76 / 34 18 41 72

E-Mail: wolff@kpunktimmobilien.de

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.