



Mehrfamilienhaus Großheirath

Ortsteil

WESENT LICHES

in Kürze

Preis * verkauft *

Wohnfläche ca. 165 m² auf drei Ebenen zzgl. Ausbaupotential

Baujahr 1979

Grundstück 1.231 m² bebaut mit einem Dreifamilienhaus und Doppelgarage

Lage nahe dem Ortsrand, in ruhiger Anliegerstraße gelegen

Besonderes flexibel nutzbar: Vermietung - Ferienvermietung - Eigenbedarf - erweiterbar



**GARTEN
SÜDSEITE**



Garten Nordseite

mit altem Baumbestand



Garage 1 ca. 18 m²

Garage 2 ca. 18 m²

Stellplatz ein Feststellplatz neben der Einfahrt

Stellfläche zwei bis drei Stellflächen vor den Garagen

**DOPPEL
GARAGE
& STELLPLATZ**

großzügiger

Eingangsbereich





Besonderes Jede Wohnung verfügt über einen privaten Außenbereich: Balkon/Terrasse
 Mehrere Zugänge zu Vorplatz und Garten vorhanden

nördliches Parterre Wohnung 1

private Bereiche Flur - WC - Bad - Küche - Wohnen - Abstellbereich - Schlafzimmer - Terrasse

Gemeinschaftsbereiche Hobbyraum - Heizungsraum - Öllager - Flur - Treppenhaus - Lager - Terrasse

Erdgeschoss Wohnung 2

private Bereiche Schlafzimmer - Badezimmer - WC - Küche - Wohnzimmer - Flur
 Speisekammer - Terrasse

Gemeinschaftsbereiche Diele - Sauna/Hobbyraum - Doppelgarage - Treppenhaus

Dachgeschoss Wohnung 3

private Bereiche Wohnzimmer - Badezimmer - Küche - Schlafzimmer - WC - Flur
 Speisekammer - Balkon - Spitzboden

zusätzlich Dachraum über Garagen optional ausbaufähig für Wohnung 3

**AUF
 TEILUNG
 DER
 EBENEN**

Wohnung

/

**NÖRDLICHE
PARTERRE
WOHNUNG.**

mit Terrasse und ruhigem Garten

Wohnung
1

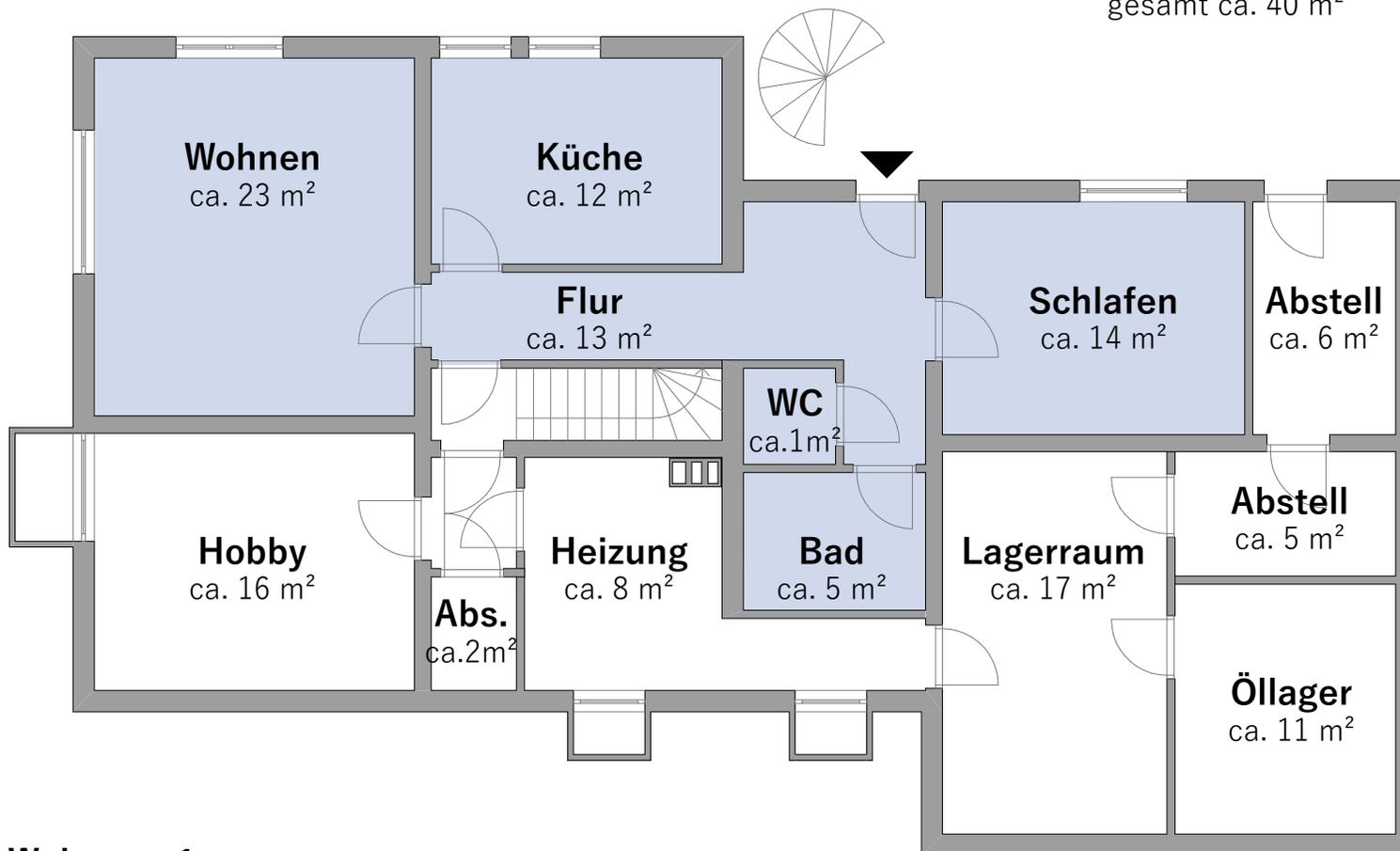
Wohnung 1
mit eigenem Zugang und Terrasse



nördliches Parterre

Grundriss M. 1:100

2 x Terrasse
gesamt ca. 40 m²



■ Wohnung 1

**PARTERRE
WOHNUNG 1**

Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

Wohnung
1

helles Schlafzimmer

nach hinten zum Garten gelegen





**ERDGESCHOSS
WOHNUNG**

Terrasse und alte Obstbäume

Wohnung
2

Wohnung 2

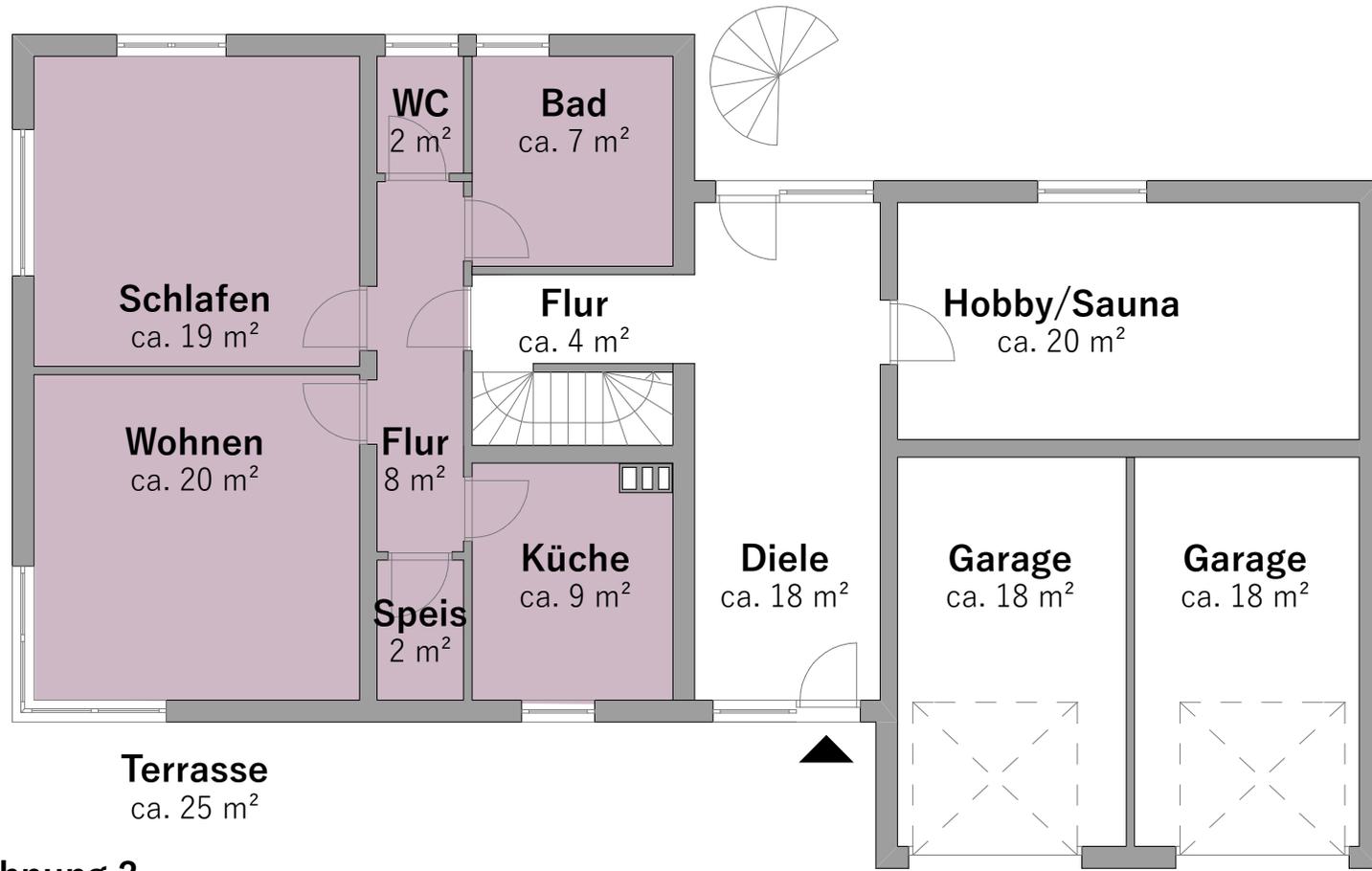
mit viel Licht und eigener Terrasse





Erdgeschoss

Grundriss M. 1:100



■ Wohnung 2

Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

EG
WOHNUNG 2

Wohnzimmer

Wohnung
2

mit Terrassenzugang





Wohnung
2

**BAD &
KÜCHE.**
mit Tageslicht

Wohnung
2



**SCHLAF
ZIMMER**



**DACHGESCHOSS
WOHNUNG**

Balkon und Weitblick

Wohnung
3

Wohnung 3

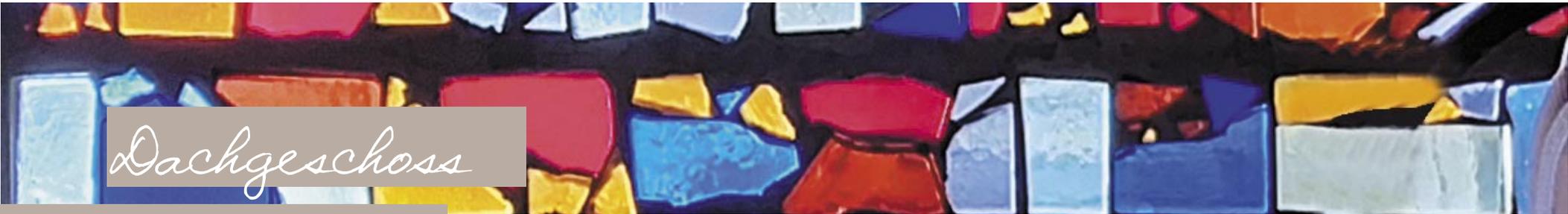
mit eigenem Balkon und Weitblick

**AUSSICHT
RICHTUNG WESTEN**

berauschende Sonnenuntergänge

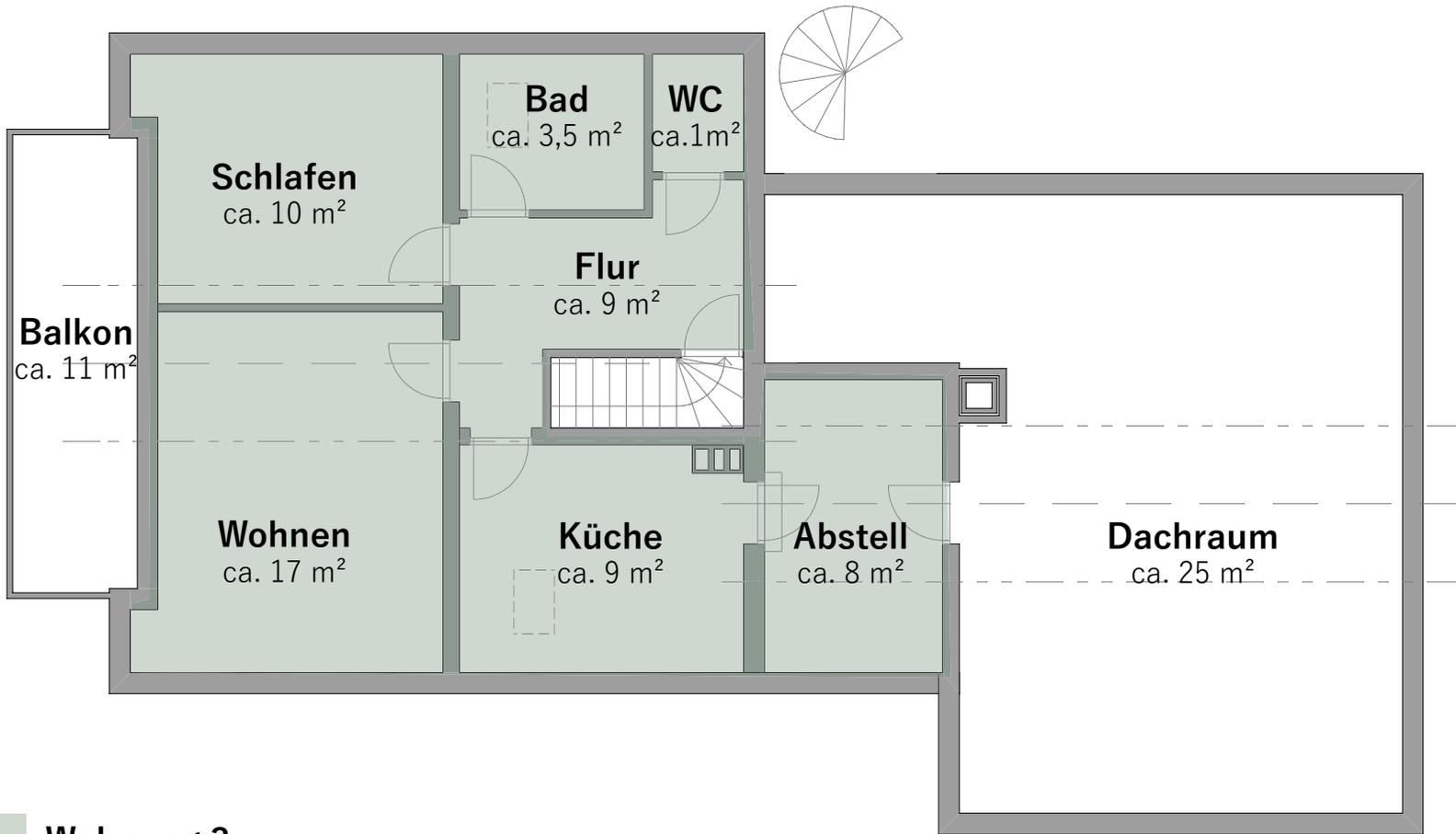
*Wohnung
3*





Dachgeschoss

Grundriss M. 1:100



■ Wohnung 3

Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

DG
WOHNUNG 3

Erweiterungspotential im Erdgeschoss



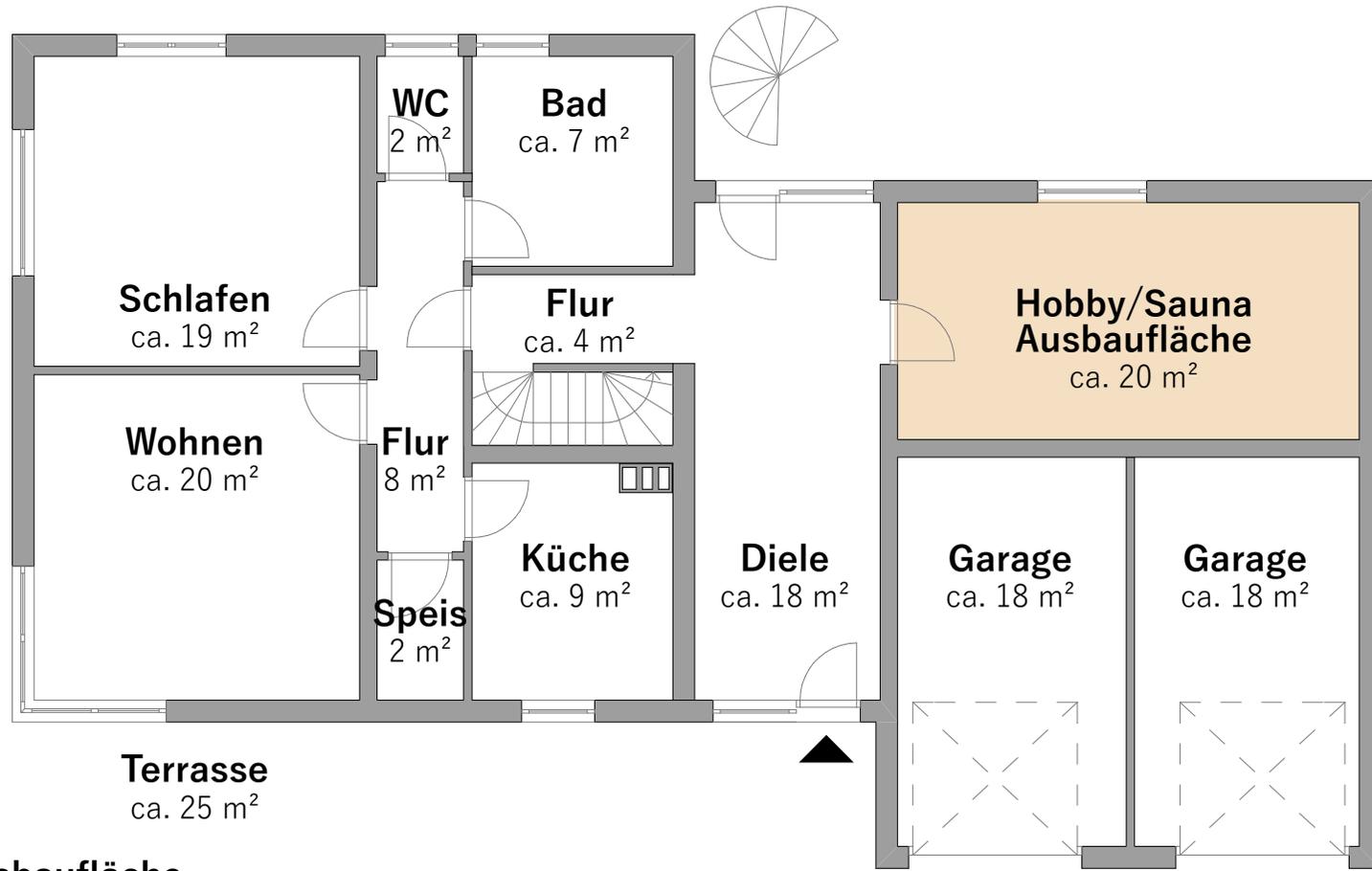
AUßBAU FLÄCHE

- aktuell** Hobbyraum mit Sauna, Solarium, Dusche und WC hinter den Garagen mit Blick in den Garten. Die Beheizung erfolgt über einen Holzeinzeloofen
- optional** Wohnraum - Werkstatt - flexibles Gästezimmer - ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren, etc.



Erdgeschoss

Grundriss M. 1:100



 **Ausbaufäche**

Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

EG
HOBBYRAUM



KUNST AM BAU



ENERGIE AUSWEIS

Energieausweis	
Ausweistyp	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf	116 kWh/m*a
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D



Die meisten Bauteile des Ende der 70er Jahre errichteten Wohnhauses stammen aus diesem Baujahr. Teilweise sind Reparaturarbeiten erforderlich.

2016 wurde das Gebäude mit einem modernen Ölbrennwertkessel ausgestattet. Die Fassade verfügt bereits über einen Vollwärmeschutz. Ein möglicher Fenstertausch wird die Verbrauchswerte des Gebäudes senken.

Die optimale Nord-Südausrichtung der Dachflächen ohne Gauben bietet sich hervorragend für eine solare Nutzung an. In Verbindung mit einer PV-Anlage ist auch die Ergänzung einer Wärmepumpe für die Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung denkbar.

Der Einbau einer geregelten Wohnraumlüftung zur Verbesserung des Wohnkomforts lässt sich in allen drei Stockwerken durch die gute Zugänglichkeit von Keller und Dachboden umsetzen.

In der jüngeren Vergangenheit gab es mehrere Wasserrohrbrüche, die fachmännisch behoben wurden. Es bietet sich an, die übereinanderliegenden Bäder im Gebäude zu sanieren und die noch vorhandenen Bestandsleitungen zu tauschen.

**TECHNIK
UND
ZUSTAND**



MIET EIN KÜNFTE

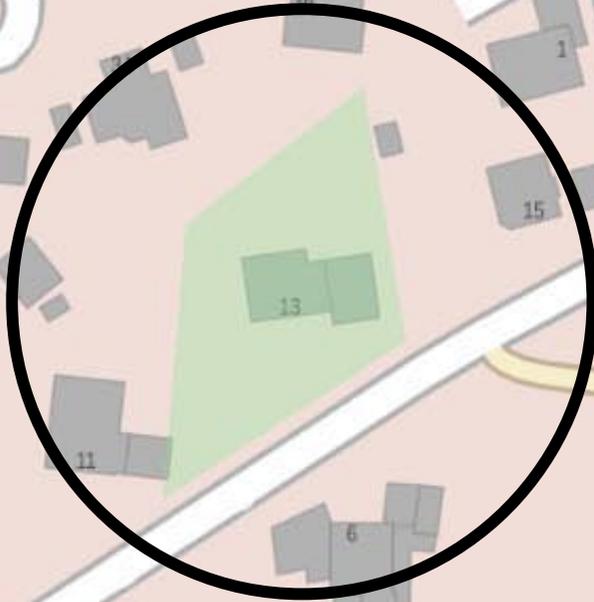
Nettokaltmiete gesamt 10.080 € pro Jahr
für alle drei Wohnungen
und beide Garagen

INTERNET VERFÜGBAR KEIT

Telekom aktuell bis zu 50 MBit/s
Vodafone aktuell bis zu 300 MBit/s
SÜC dacor aktuell bis zu 1.000 MBit/s

am Ortsrand gelegen **LAGE
BESCHREI
BUNG**

*1.231 m² großes
Grundstück*





ZU SAMMEN GE FASST

Das Wohnhaus mit drei abgeschlossenen Wohnungen befindet sich in einem beliebten und verkehrsgünstig gut angebundenen Ortsteil von Großheirath. Derzeit sind alle drei Einheiten vermietet. Es eignet sich als Vermietungsobjekt oder zum (generationenübergreifenden) Wohnen für eine Familie. Im Erd- und Dachgeschoss sind derzeit ungenutzte Flächen zur Erweiterung des Wohnangebotes vorhanden. Entsprechende Genehmigungs- und Umbaumaßnahmen sind erforderlich. Das große Grundstück untergliedert sich in zwei Ebenen, wodurch private Terrassen auf der Süd- und Nordseite vorhanden sind. Der Balkon im Dachgeschoss ist nach Westen zur Abendsonne hin ausgerichtet.

Das Grundstück ist ruhig und nahe dem Ortsrand gelegen. Die vorgelagerte Straße wird hauptsächlich von Anliegern genutzt.

GROß HEIRATH

Von Fern

Ort Landkreis Coburg, in Rossach, Ortsteil von Großheirath

Einwohner etwa 2.700

Verkehrsanbindung direkt an der B4 gelegen mit guter Anbindung zur Autobahn A73
ca. 15 Minuten bis Coburg, Bad Staffelstein und Lichtenfels
ca. 25 Minuten bis Bamberg

Besonderes Nahe Obermain Therme, Staffelberg, Vierzehnheiligen und Kloster Banz gelegen



Resümee - ein Haus zum Entfalten



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 Vermieters. 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.