



*Kapitalanlage oder Eigennutzung*

*Coburg Stadt*

# WESENT LICHES

*in Kürze*

**Preis** 139.000 Euro

**Käuferprovision** 2,38 % inkl. 19% Mehrwertsteuer

**Wohnfläche** ca. 63 m<sup>2</sup> - zzgl. privater Abstellraum im Keller und Gemeinschaftsräume

**Baujahr** 1966

**Stellplatz** ein Außenstellplatz

**Lage** gute Lage in Zentrumsnähe - die Innenstadt ist fußläufig erreichbar

**Besonderes** "Sommerwohnzimmer" auf dem absolut ruhig gelegenen Balkon mit Blick ins Grüne



*Wohnzimmer mit großen Fenstern*

*Zugang zum Balkon*

*Wohnbereich mit Platz für  
einen großen Esstisch*



*gemütlicher + sehr privater  
Balkon mit viel grün*





**KÜCHE  
MIT  
AUSBlick**



**AUS  
BLICK**

**Allgemein** Badezimmer mit  
Tageslicht

**Ausstattung** Badewanne, WC,  
Waschtisch und  
Waschmaschinenanschluss

**Sanierung** Baderneuerung 2008

**Lüftung** großes Fenster mit  
Ornamentfolie

**Leitungen** Die Eigentümer-  
gemeinschaft hat  
beschlossen, dass die  
Steigleitungen im  
gesamten Wohnhaus  
demnächst getauscht  
werden.

**BADE  
ZIMMER**



neue  
Haustür



HAUS  
EIN-  
GANG

Treppen-  
haus



*neue Garagentore sind bereits*

*bestellt*



**Heizung** der Wärmeerzeuger wurde für den gesamten Wohnkomplex im Jahr 2014 getauscht - Gaszentralheizung

**Fenster** Kunststofffenster mit Isolierverglasung 2008

**Elektrik** vorständig erneuert 2008

**Küche** Sanierung 2008 - Möblierung inkl. Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten

**Bad** Sanierung 2008

**Innentüren** Austausch 2008

**Laminatböden** im Flur, Wohnzimmer und Schlafzimmer

**Dach** die Dachhaut wurde vor 2 Jahren begutachtet und muss derzeit nicht getauscht werden

**KOMPLETTE  
SANIERUNG**





# ENERGIE AUSWEIS

<b>Energieausweis</b>	
<b>Ausweistyp</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	114,7 kWh/m*a
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E



**Besonderes** *Die Wohnung erfreut sich wegen der guten, ruhigen Lage und dem „Sommerwohnzimmer mit Balkon“ einer großen Nachfrage. Leerstände sind bisher auch bei Mieterwechsel ausgeblieben.*

**Kaltmiete** 490 Euro pro Monat inkl. PKW-Stellplatz

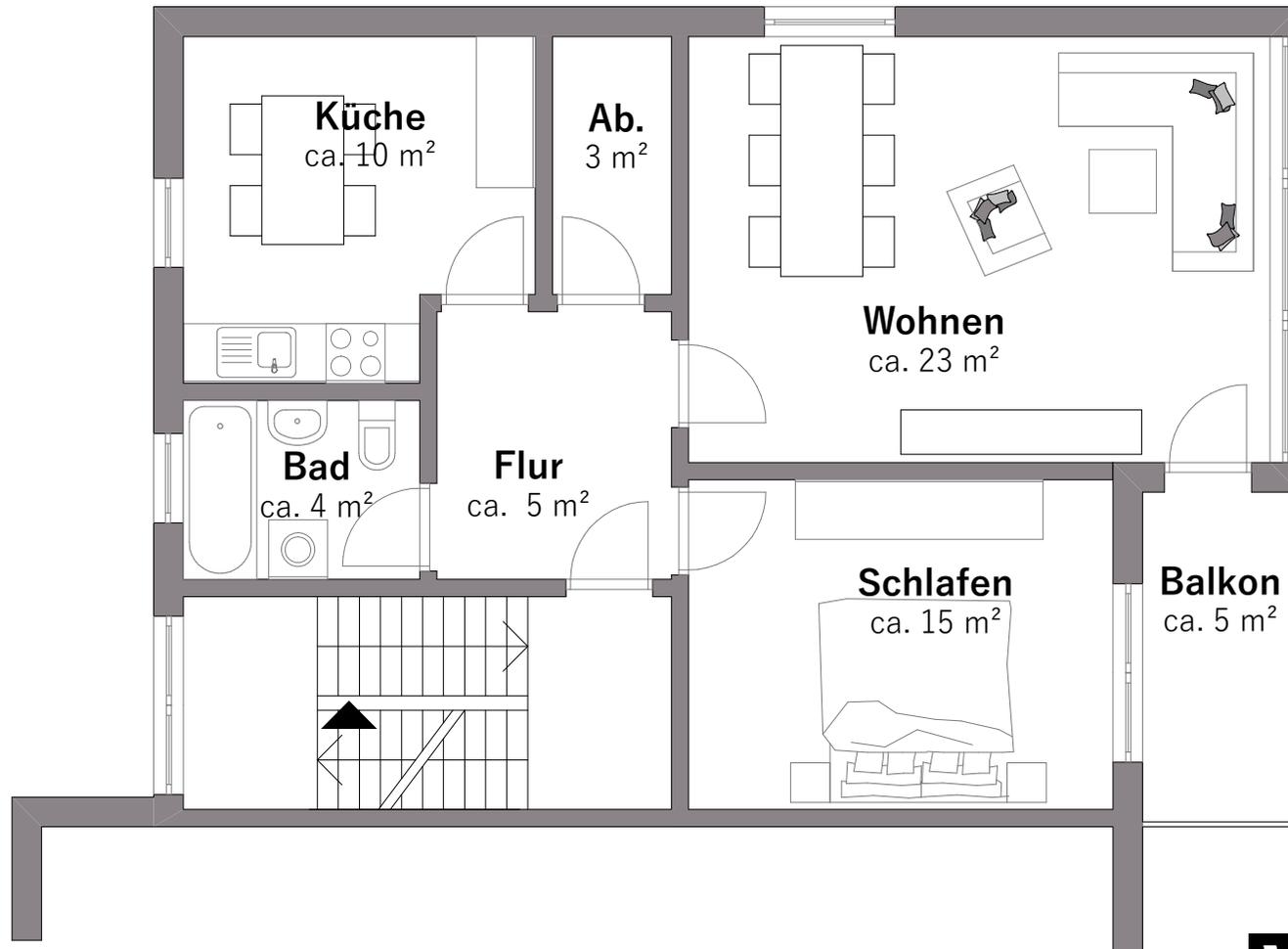
**Nebenkosten (umlagefähig)** 257,91 € pro Monat

**Nebenkosten (nicht umlagefähig)** 62,09 € pro Monat

**VER  
MIET  
TUNG**

# 1. Obergeschoss

Grundriss M. 1: 75



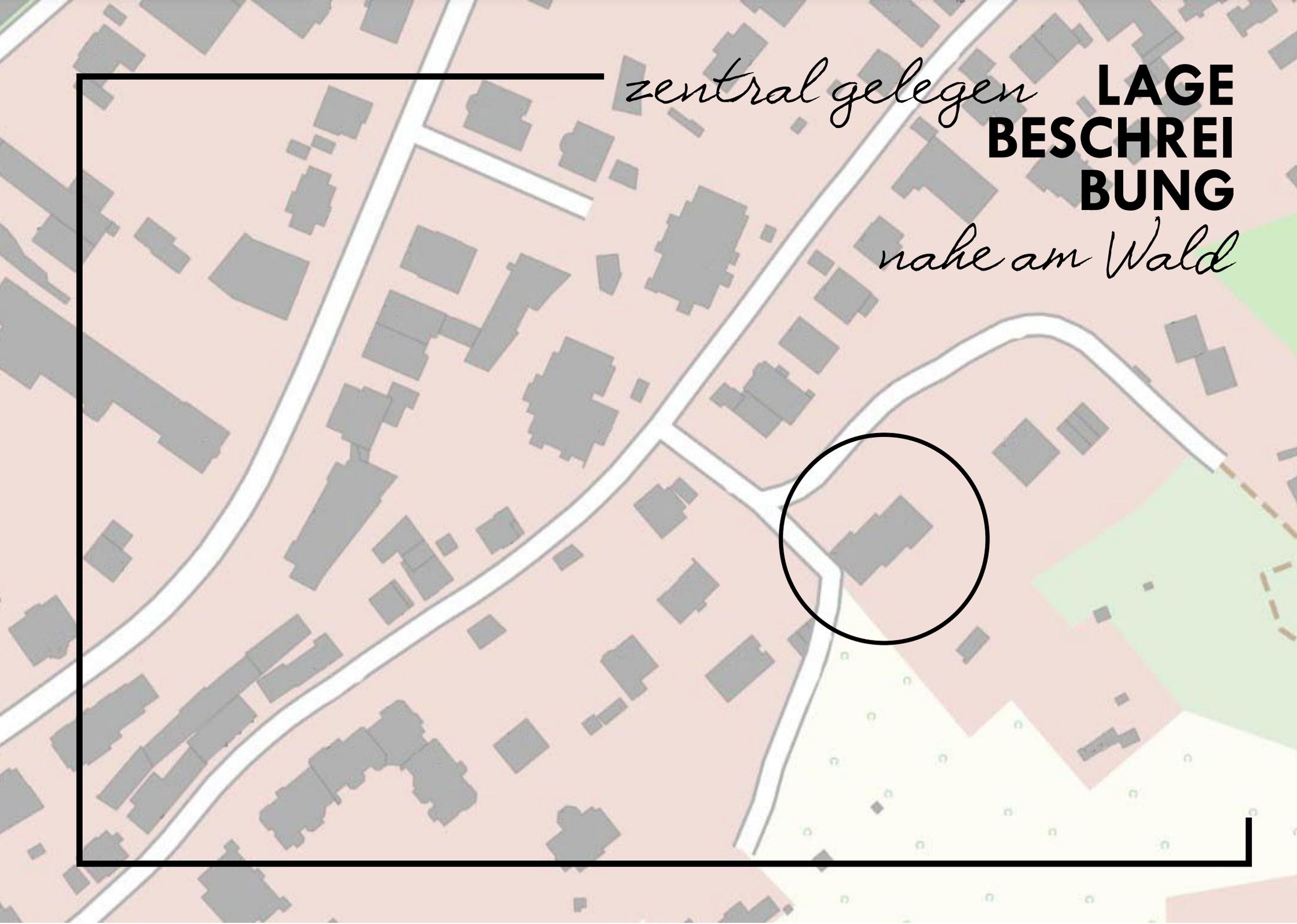
Alle Angaben ohne Gewähr. Raumgrößen aus Bestandsplänen entnommen.

**ETAGEN  
WOHNUNG**



Das 1961 errichtete Wohnhaus verfügt insgesamt über 12 Parteien und ist in Wohnungseigentum aufgeteilt. Zum Verkauf steht eine Wohnung im ersten Obergeschoss auf der Nordseite des Gebäudes. Sie verfügt über zwei Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum und Balkon auf 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Von der Küche hat man einen wunderschönen Weitblick, umrahmt von vielen Bäumen. Der Balkon auf der Gebäuderückseite ist geräumig und durch die Hanglage sehr privat mit Blick ins Grüne. Im Kellergeschoss stehen gemeinschaftlich genutzte Räume wie Waschküche und Fahrradraum sowie ein privates Kellerabteil zur Verfügung. Auf dem Gelände befindet sich ein zur Wohnung zugeordneter Parkplatz. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar und hinter dem Haus beginnt der Festungsberg.

**ZUSAMMEN  
GEFASST**



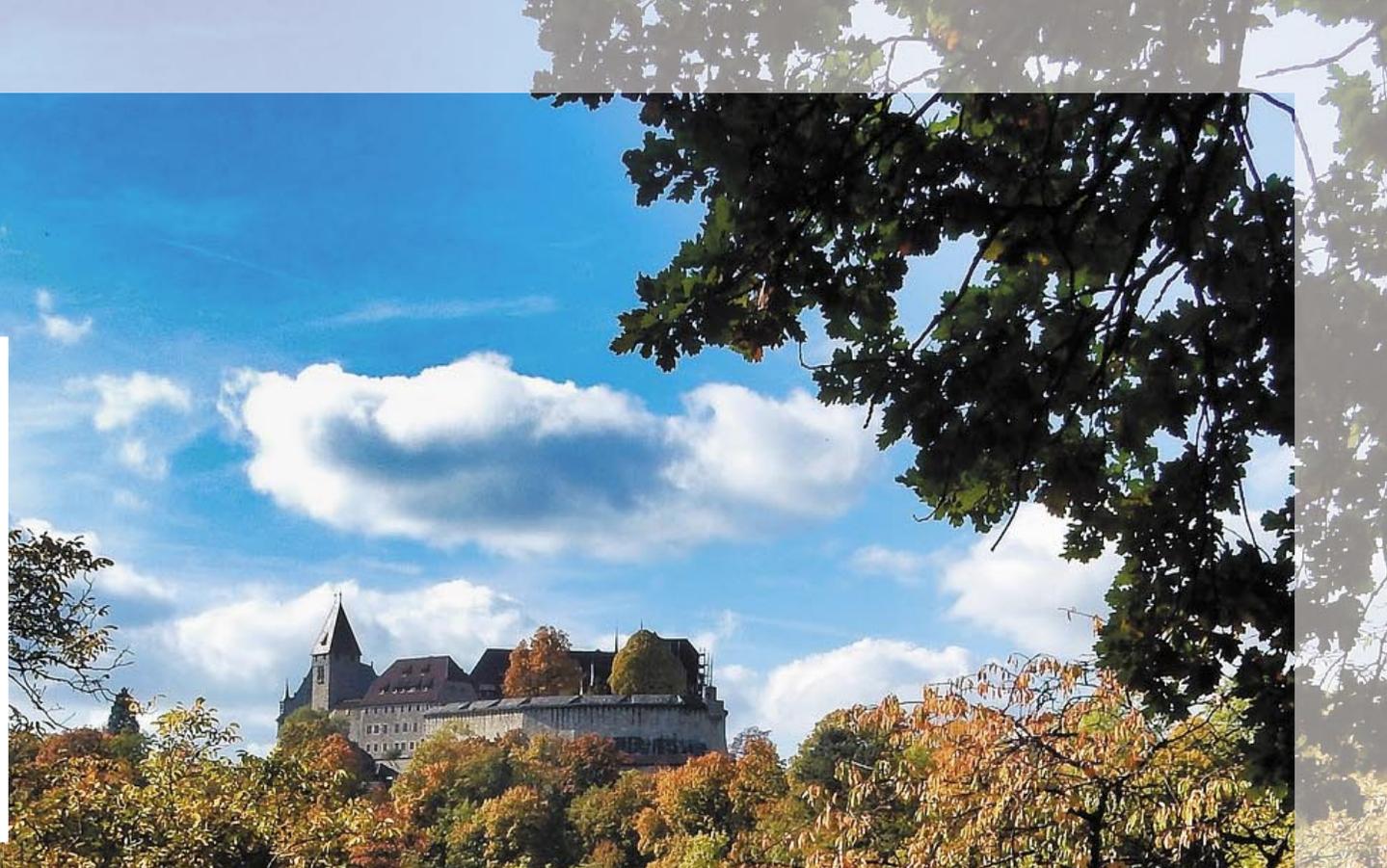
*zentral gelegen*

**LAGE  
BESCHREI  
BUNG**

*nahe am Wald*

# COBURG STADT

*lebenswert*



- Region** Oberfranken, kreisfreie Stadt
- Einwohner** etwa 42.000
- Verkehrsanbindung** in Innenstadtnähe gelegen  
schnelle Erreichbarkeit der B4 zur Autobahn A73 nach Nürnberg und Erfurt  
ICE Anbindung
- Besonderes** eine Wohnung zur Kapitalanlage oder für den Eigenbedarf in  
ruhiger Lage und mit kurzen Wegen für Erholung, Freizeit und Nahversorgung



*Resümee - Wohnung mit Lieblingsplatz*

*Sie haben Fragen?*

*Ich beantworte Sie Ihnen gerne!*



*Mobil:* 01 76 / 34 18 41 72

*E-Mail:* [wolff@kpunktimmobilien.de](mailto: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.