



Ein Stück gelebte Geschichte

Adolf-Waldrich-Weg

WESENT LICHES

in Kürze

Preis *VERKAUFT*

Wohnfläche ca. 107 m² inkl. Balkon und Terrasse - zzgl. Garage, Schuppen und Gartenhaus

Baujahr 1953

Grundstück 558 m² bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus, Garage und Gartenhäuschen

Lage sehr idyllisch in einer Privatstraße gelegen mit Nähe zum Bausenberger Wald

Besonderes viel Privatsphäre in der historischen Wohnsiedlung des Unternehmers Adolf Waldrich



ein Stadtgrundstück

in zentraler Lage und ruhiger Umgebung

ebener + sichtgeschützter Garten

mit Garage und Geräteschuppen





Gartenhäuschen

dezent integriert



PFLEGE LEICHTER GARTEN

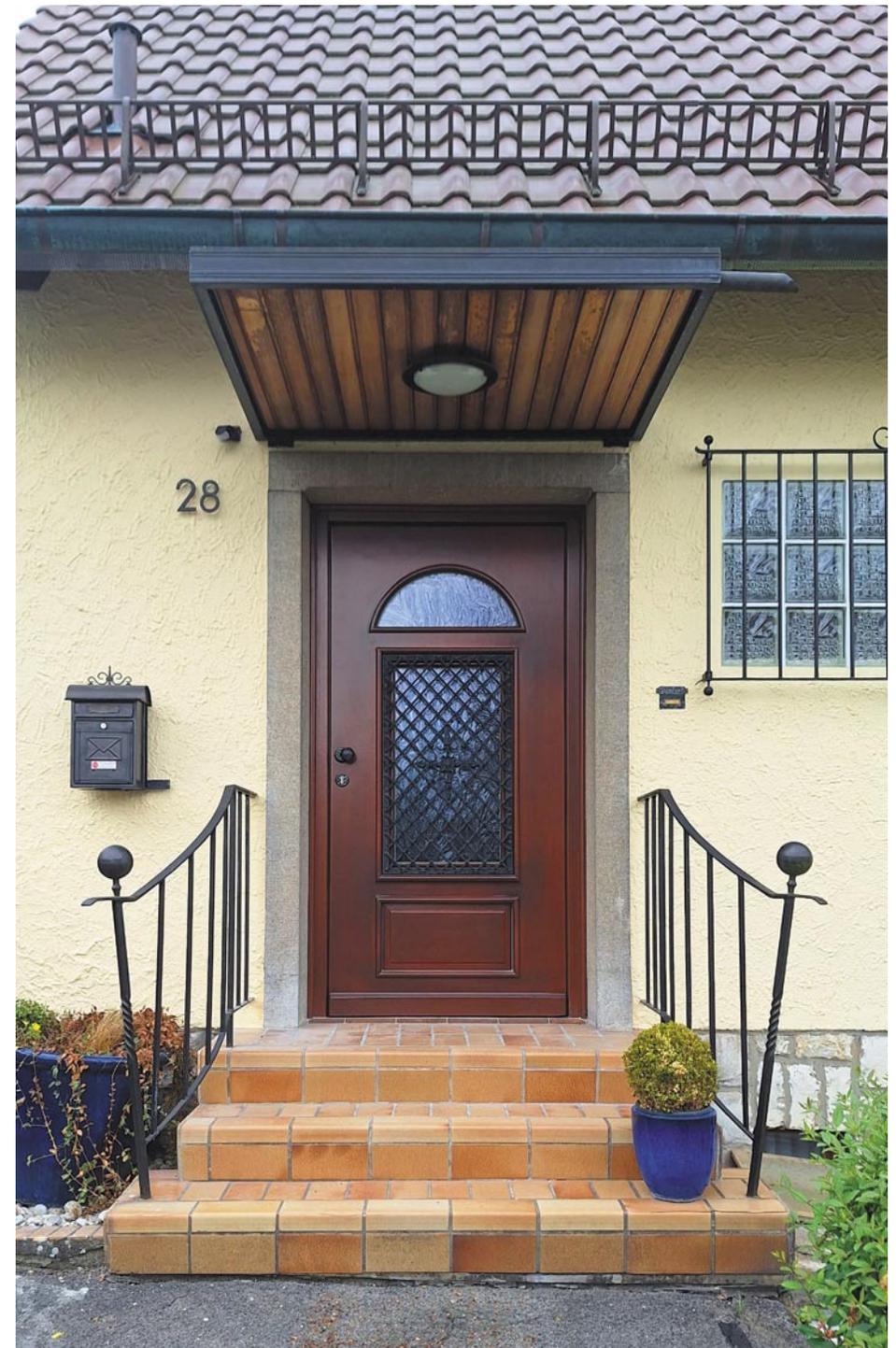
besondere **BAUTEILE**

aus Eisen viele charmante, schmiedeeiserne Details sind bis heute erhalten:
die Außenlaterne, die Fenstergitter, das Eingangstreppengeländer und das Haustürornament.

aus Stein ein weiteres charakteristisches Bauteil ist der Natursteinsockel aus Kalksteinen

aus Holz an der Fassade verleihen die Fensterläden an den Giebelseiten dem Gebäude einen ländlichen Charakter
ins Obergeschoss führt eine Eichenholzterasse mit Holzgeländer
zudem gibt es praktische Einbauschränke für viel Stauraum

**CHARAKTER
ERHALTEN**





Fakten + **VORZÜGE**

Im bevorzugten Coburger Stadtteil Cortendorf befindet sich dieses 1953 errichtete, vollunterkellerte Wohnhaus in einer durchgangsverkehrsfreien Privatstraße.

Einkaufsmöglichkeiten, eine Bäckerei mit Café, Kindergarten und Schule befinden sich in der Nähe. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar und der südlich gelegene Bausenberg lädt zu Spaziergängen ein.

Das Grundstück ist eben und pflegeleicht angelegt und bietet eine dichte und immergrüne Sichtschutzhecke. Rückseitig ist ein weiterer Ausgang mit Zugang u.a. zu einem großen Spielplatz vorhanden. Die charmante Siedlungsarchitektur der 1950er Jahre ist bis heute erhalten und wird von den Anliegern sorgfältig gepflegt.

Das Haus wurde von den vorherigen Eigentümern gut in Stand gehalten. Dazu gehörte unter anderem die Erneuerung der Dachhaut und ein Fassadenanstrich vor einigen Jahren. Die Heizung und Warmwasserbereiter sind funktionsfähig. Die vollausgestattete Küche ist im Kaufpreis enthalten. Zudem befindet sich auf dem Grundstück eine Garage aus dem Jahr 1964, ein Geräteschuppen und ein von Büschen und Bäumen eingerahmtes Gartenhäuschen.

geräumige Küche

mit Sitzmöglichkeit



im Kaufpreis enthalten



Wohnbereich
mit Sitzfenster zum Garten

Schlafzimmer mit Einbauschränk



Kinder- / Schlafzimmer

mit Zugang zum Balkon und einem Hauch Vesteblick





TAGES LICHT BAD

Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine Dusche mit Klarglaskabine, einen Waschtisch mit Unterschrank und ein WC. Hinter der Dusche befindet sich ein praktischer Abstellbereich. Die Wände sind raumhoch gefliest und an Decke und Dachschräge vertäfelt.

Belüftet wird das Bad über das große Fenster mit Ornamentverglasung.

Das Warmwasser wird derzeit dezentral über den Gasdurchlauferhitzer erzeugt.

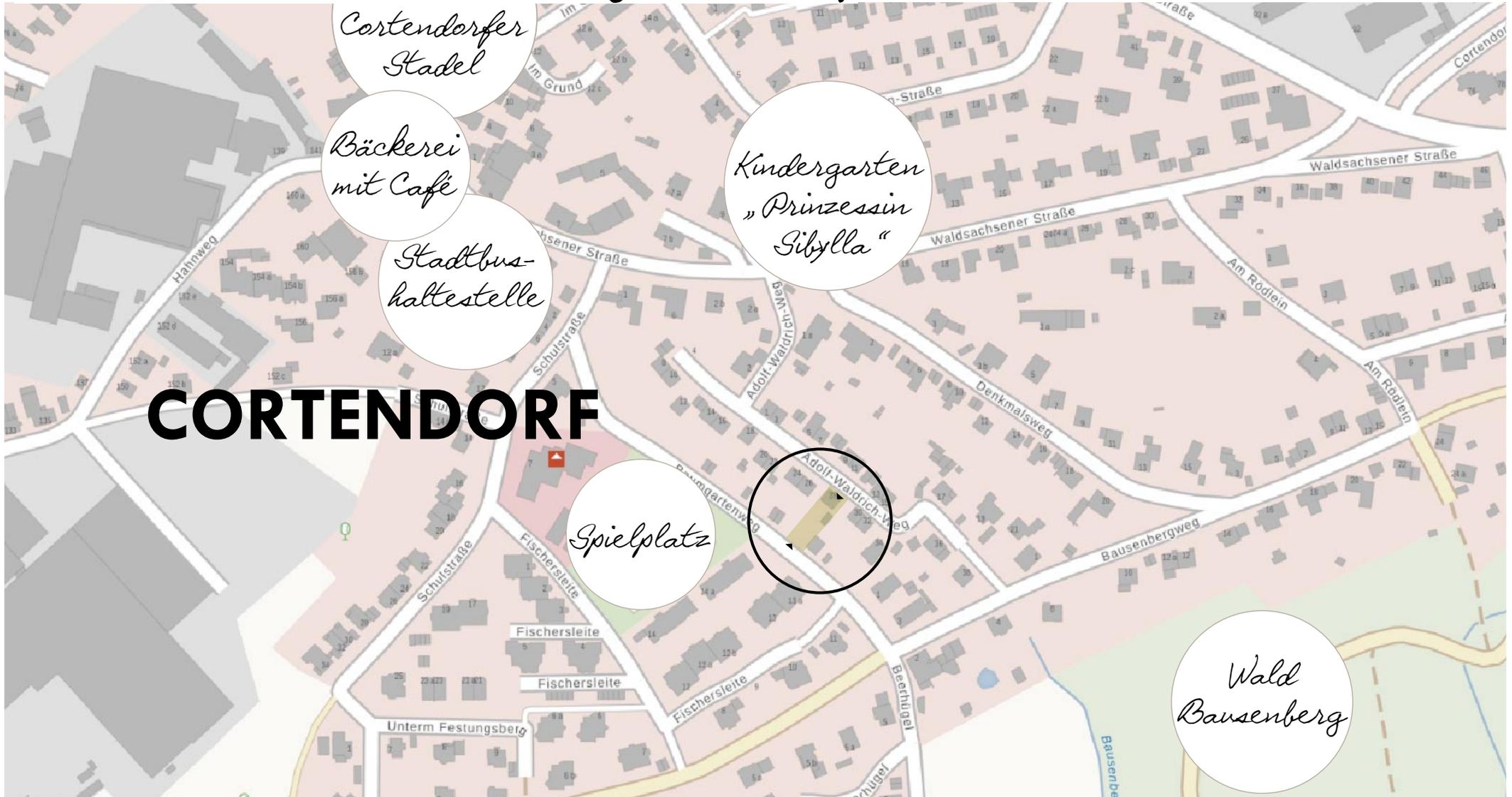


ENERGIE AUSWEIS

Energieausweis	
Ausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	232,6 kWh/m*a
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G

UMGEBUNGS BESCHREI BUNG

nahe Wald + Fluss - gute Infrastruktur



CORTENDORF



Dieses Wohnhaus überzeugt mit seiner ruhigen Lage und dem ebenen, sichtgeschützten Grundstück ebenso, wie mit dem herrlichen Weitblick und der überschaubaren Größe.

Alles was für ein angenehmes Leben in der Stadt benötigt wird, ist hier vorhanden.

Es eignet sich sowohl als erstes eigenes Haus für eine kleine Familie oder ein Paar, welches sich gerne verkleinern möchte. Selbst genutzt oder vermietet ist diese Immobilie damit eine solide Geldanlage für jede Lebenslage.

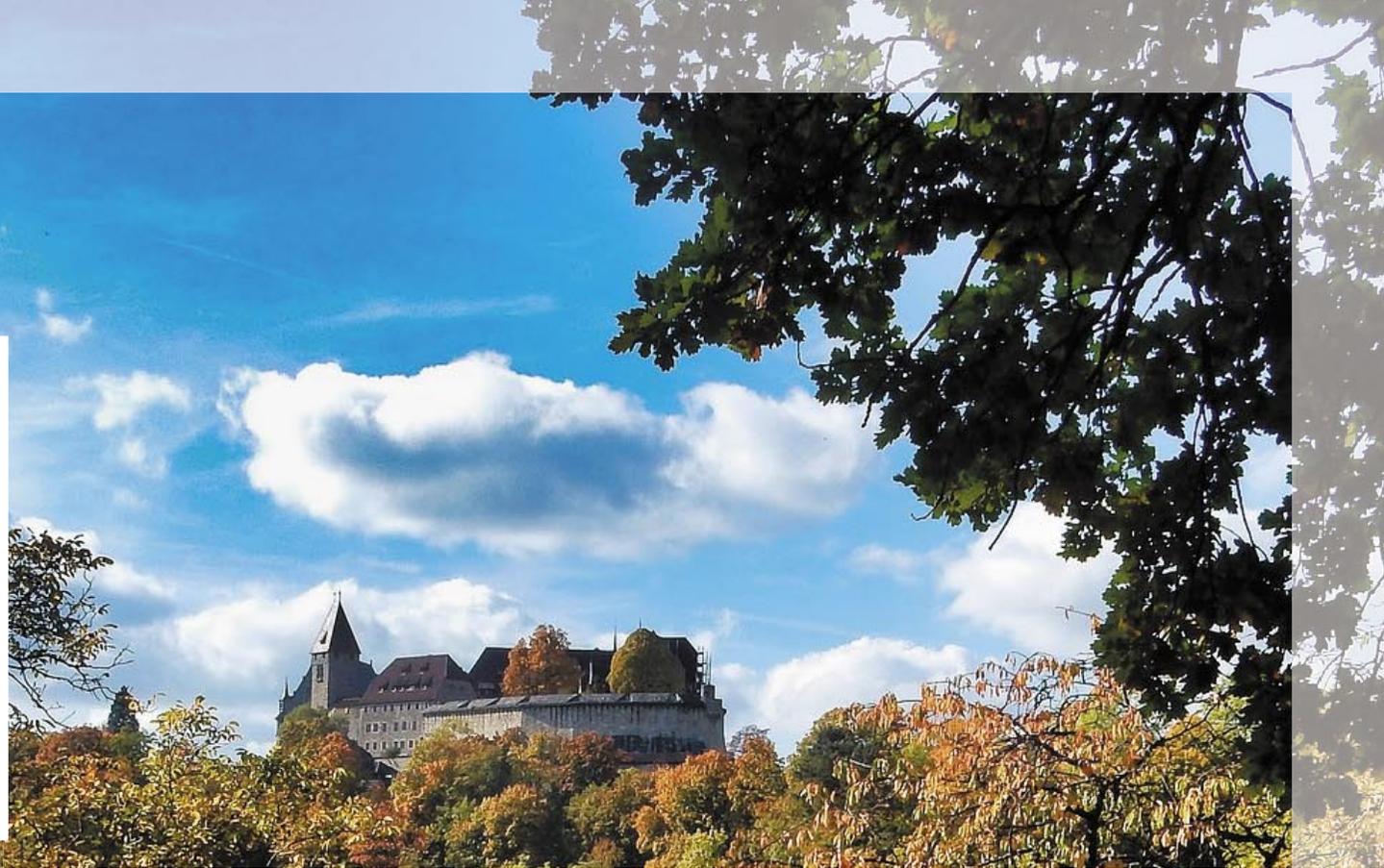
Der vorhandene Sanierungsaufwand ist aufgrund der überschaubaren Flächen gut realisierbar und lässt sich je nach Budget auch in mehreren Etappen umsetzen.

Die bis heute größtenteils erhaltene Einheitlichkeit, der in den 50er Jahren von Adolf Waldrich errichteten Siedlung, macht dieses Wohnhaus zu einem ganz besonderen Objekt.

**ZUSAMMEN
GEFASST**

COBURG STADT

lebenswert



Region Oberfranken, kreisfreie Stadt

Einwohner etwa 42.000

Verkehrsanbindung in der Nähe einer Stadtbushaltestelle gelegen

schnelle Erreichbarkeit der B4 zur Autobahn A73 nach Nürnberg und Erfurt

ICE Anbindung

Besonderes ein Anwesen mit freistehendem Wohnhaus im beliebten Cortendorf in absolut ruhiger Lage und mit kurzen Wegen für Erholung, Freizeit und Nahversorgung



Resümee - eine Stück Ruhe mitten in Coburg

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.