



Kletterbaum sucht Klettermax

in Großheirath OT

WESENT LICHES

in Kürze

Preis * VERKAUFT *

Wohnfläche ca. 155 m² zzgl. Ausbaupotential im Dachboden - ca. 65 m² Nutzfläche (Keller + Außen)

Baujahr 1934 Hauptgebäude, 1965 Badezimmeranbau, 1982 Wohnhauserweiterung

Grundstück 642 m² bebaut mit einem Wohnhaus inkl. Garage

Lage zentral zwischen Bamberg, Coburg und Lichtenfels an der B4 gelegen

Besonderes überraschendes Raumangebot - viel Gestaltungsspielraum für modernes Wohnen

Anbau 1982 mit ausbaufähigem

Dachboden



642 m² Grundstück

in leichter Hanglage



A photograph of a garage entrance. The garage door is dark wood on the left. A brick archway with a decorative pattern of red and green bricks frames a set of four concrete steps leading to a garden. The garden has green grass and trees. To the right, there is a brick wall with a wooden fence and some potted plants. The ground in the foreground is paved with grey interlocking bricks.

**GARAGE
MIT
VORPLATZ**

PKW Stellplatz oder überdachte Terrasse

Allgemein Haupthaus erbaut 1934

Badezimmeranbau 1965

Wohnhauserweiterung 1982

Haustüre Aluhaustüre mit Glaseinsätzen

Fenster Holzfenster mit Einfach- oder Isolierverglasung

Innentüren Türen mit Echtholz furnierung in Eiche

Bodenbeläge teilweise Echtholzparkett, Fliesen, Teppichboden

Küche u.a. Scheitholzherd mit Kochplatten und Backröhre

Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch

Treppe Massivholztreppe halbgewendelt

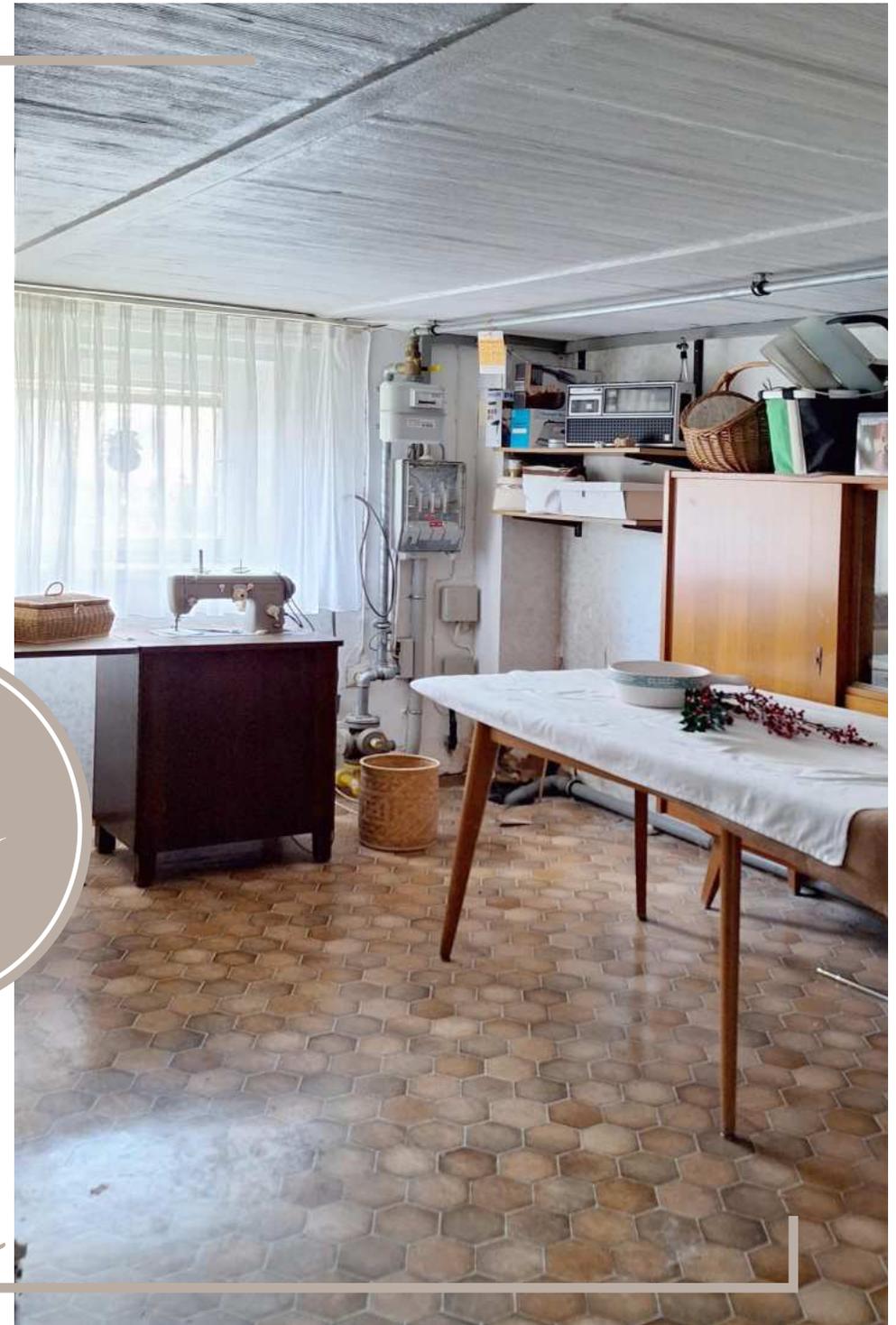
Balkone ein Balkon Richtung Westen mit schönem Weitblick; bei diesem Balkon ist die Abdichtung zu den darunter liegenden Wohnräumen undicht. Derzeit schafft ein Notdach Abhilfe. Ein weiterer Balkon befindet sich auf der Südseite.

Garage & Schuppen Einzelgarage mit angrenzendem Schuppen und überdachtetem Stellplatz

Kammerklärgrube außer Betrieb hinter dem Wohnhaus; kann nach einer Abdichtung der Kammern ggf. als Zisterne genutzt werden.

**GEBÄUDE
BESTAND**

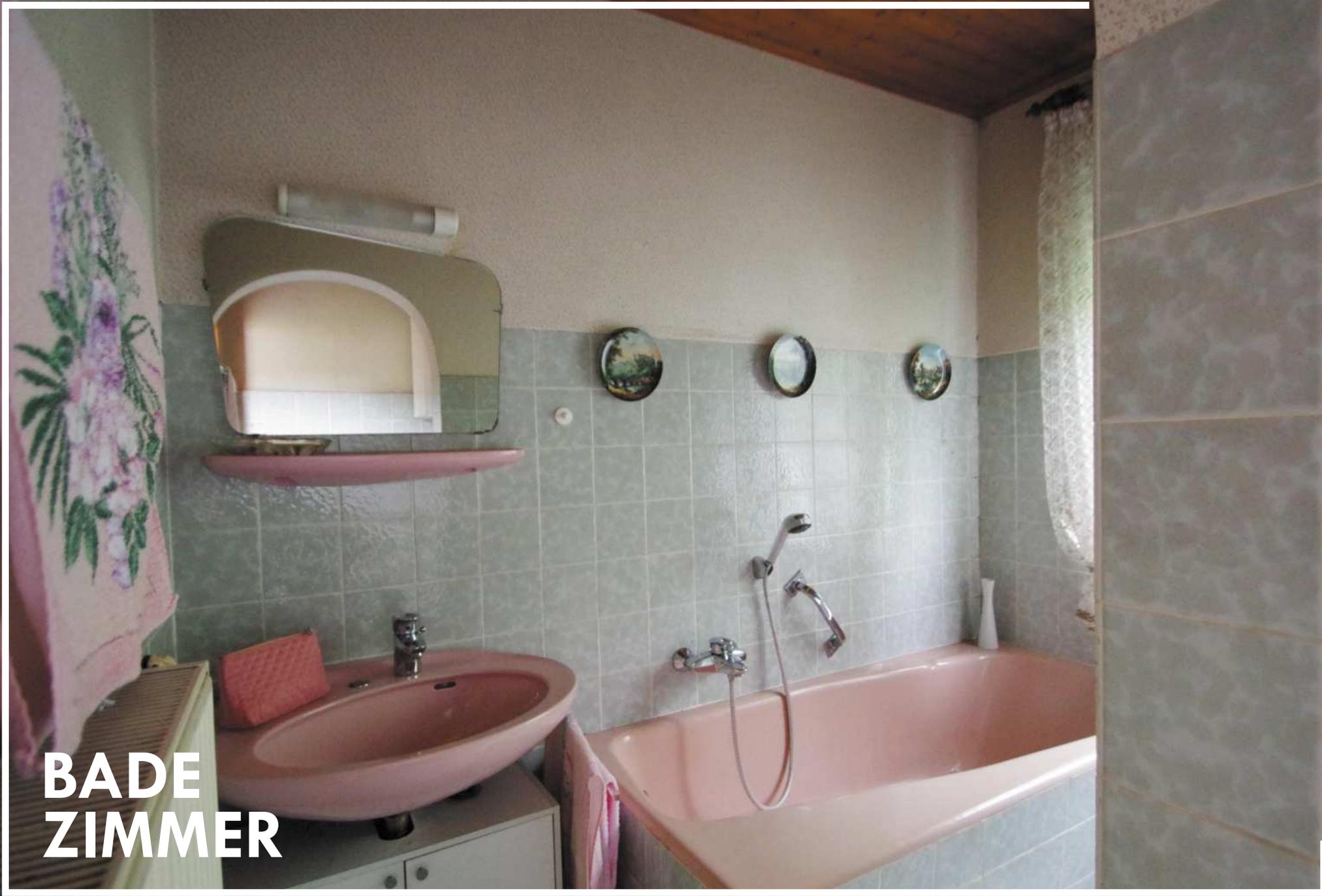




Keller

HAUSHALT
HOBBY

mit Gartenzugang



**BADE
ZIMMER**

Wohnzimmer mit Blick zum
Esszimmer



Esszimmer

kann evtl. zur Küche geöffnet werden





Wohnküche

mit Küchenofen und Terrassenausgang

Weitblick vom Balkon auf der

Westseite



Gästezimmer,

Kinderzimmer, Büro, Hobbyraum



Schlafzimmer 1

mit Gaube und Dachschräge



Schlafzimmer II
mit eigenem Balkon





**SCHLAF
ZIMMER III**



Schlafzimmer IV

Idee: Umbau zum Badezimmer

Heizung 1998 wurde das Wohnhaus erstmals mit einer Gaszentralheizung ausgestattet. Der Wärmeerzeuger muss ausgetauscht werden.

erneuerbare Energie Die nach Süden ausgerichtete Dachfläche bietet sich für die Installation einer thermischen Solaranlage zur Warmwassererzeugung und Heizungsunterstützung oder für die Installation einer PV-Anlage an.

Elektrik Die Elektrik wurde vermutlich in den 1980er Jahre erneuert. Ggf. sind ältere Teile vorhanden.

Scheitholz In der Küche ist ein alter Scheitholzofen mit Kochfeld und Backröhre installiert.

Lüftung Im Zuge des Fenstertausches bietet sich der Einbau einer geregelten Wohnraumlüftung an. Die Räume lassen sich über Dachboden und Keller gut in ein zentrales System einbinden. Damit steigt der Wohnkomfort deutlich.

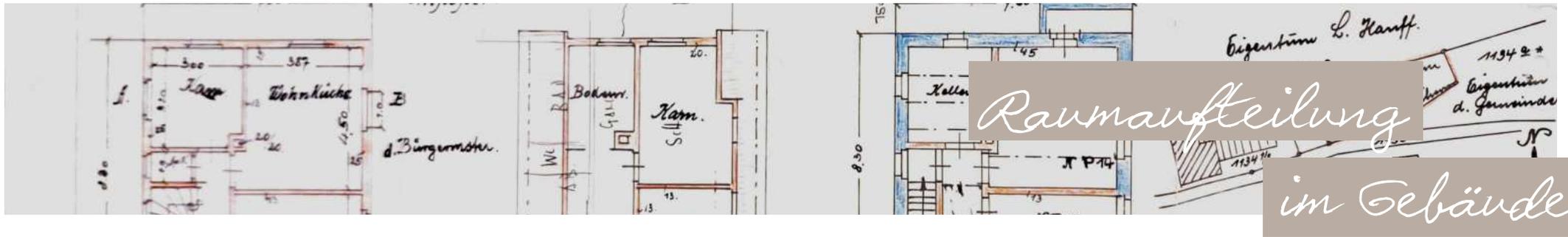
**HAUS
TECHNIK**





ENERGIE AUSWEIS

Energieausweis	
Ausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	211,9 kWh/m*a
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G



Besonderes Die vorhandene Raumaufteilung lässt sich durch unterschiedliche Maßnahmen verändern und somit passend für ein modernes Familienleben umbauen.

Zugang von Außen Schuppen und Garage, zusätzliche Türe zum Keller

Kellergeschoss Flur, Hobbyraum, Abstellkammer, Hauswirtschaftsraum mit Ausgang und Vorratsraum

Erdgeschoss Windfang, Wohnzimmer, Esszimmer, Badezimmer, Küche, Flur und Abstellraum

Obergeschoss fünf Schlafzimmer, zwei Balkone, zwei Flure und ein Durchgangszimmer

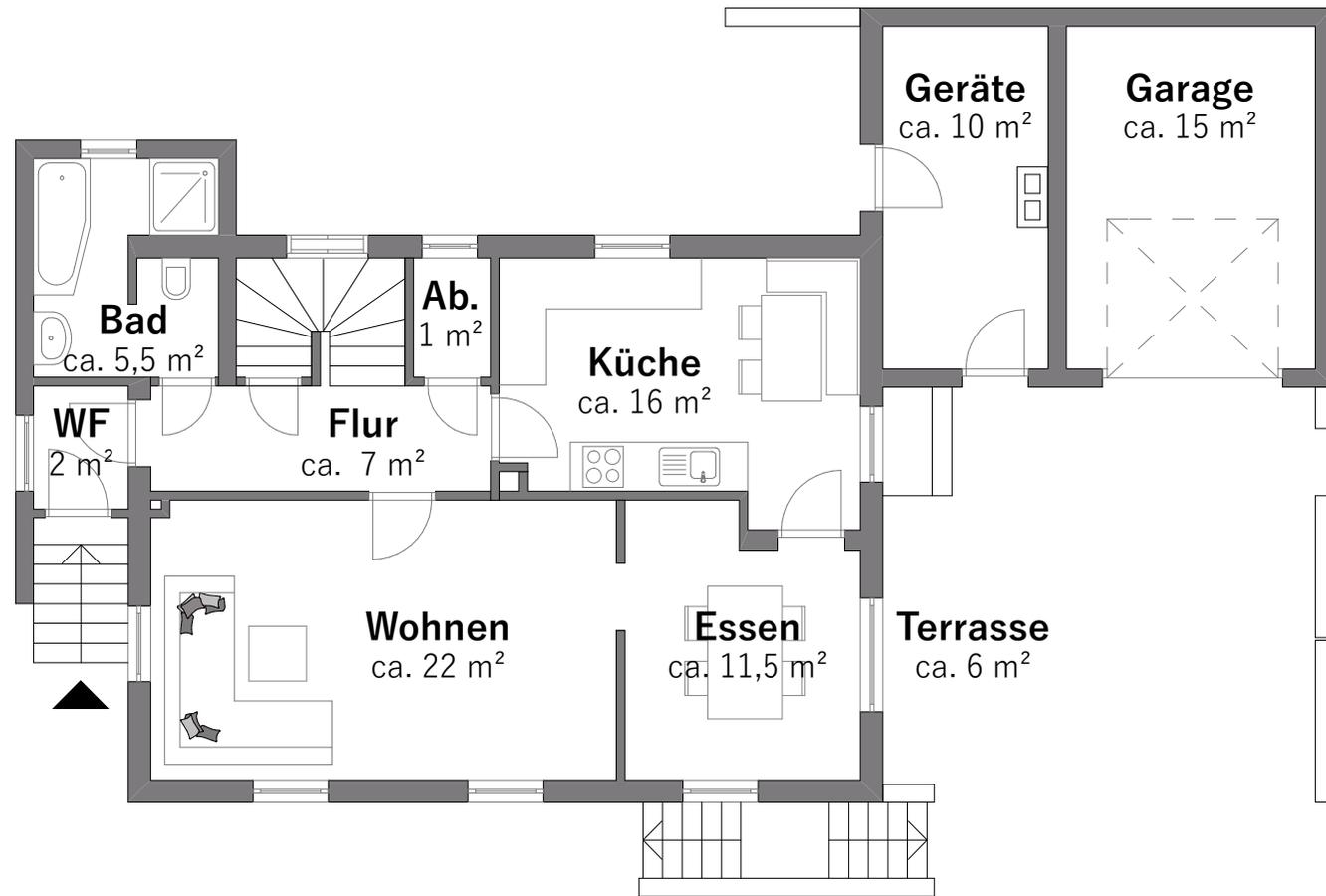
Dachgeschoss großer Raum mit Fenstern auf drei Seiten und ineinander verschnittenen Dachflächen, die einen interessanten (Wohn-)Raum bilden

AUF TEILUNG DER GESCHOSSE

Bauzeichnung zum Wohnhaus-Neubau des Herrn Karl Audenrieth in Rosbach P.N. 7134/11.

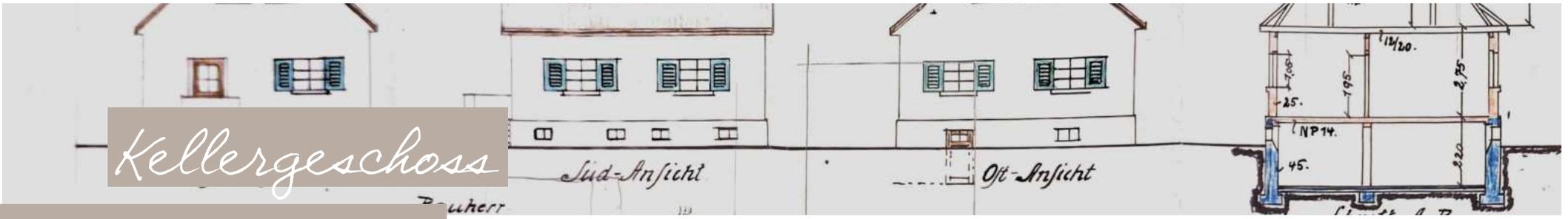
Erdgeschoss

Grundriss M. 1:100



**ERD
GESCHOSS**

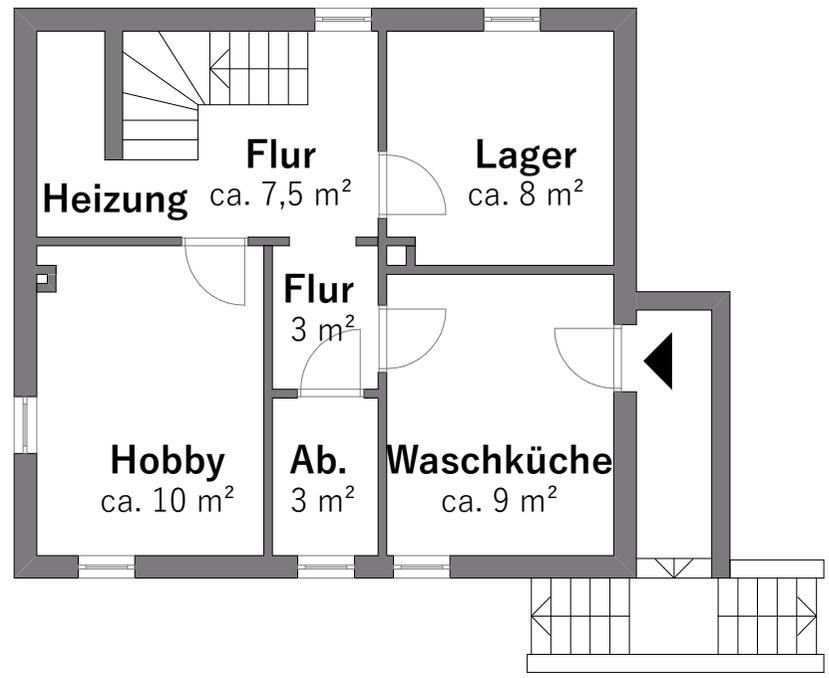
Alle Angaben ohne Gewähr. Raumgrößen weichen von der Flächenberechnung ab.
Angaben aus Bauplänen entnommen.



Kellergeschoss

Grundriss M. 1:100

Garage & Anbau
nicht unterkellert



**KELLER
GESCHOSS**

Alle Angaben ohne Gewähr. Raumgrößen weichen von der Flächenberechnung ab.
Angaben aus Bauplänen entnommen.



ZUSTAND UND PERSPEKTIVE

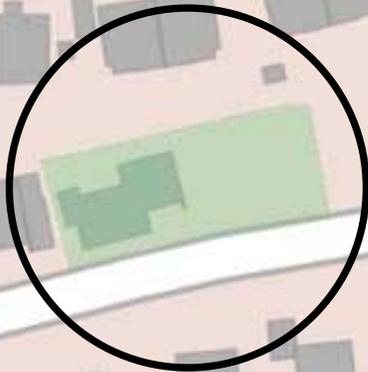
Das ursprüngliche Siedlungshaus wurde 1934 errichtet und in den 60er und 80er Jahren erweitert. Es bietet ein überraschend umfangreiches Raumangebot und lässt sich mit einigen Baumaßnahmen in ein modernes Familienheim mit offener Küche und zeitgemäßem Badezimmer verwandeln. Die drei ineinandergreifenden Satteldächer fügen sich zu einem interessanten Raum zusammen, der ebenfalls Ausbaupotential bietet. Das Gebäude befindet sich in einem seinem Alter entsprechenden Zustand. Eine Sanierung ist erforderlich. Einige Bauteile wie verschiedene Bodenbeläge, die Innentreppe und die Heizugsverteilung aus den 90er Jahren sind erhaltenswert und bedürfen lediglich einer Überarbeitung. Hinter dem Wohnhaus liegt die stillgelegte Kammerklärgrube. Diese ist undicht und hat zu einer Durchfeuchtung der hangseitigen Kellerwand geführt.

zentral gelegen

**LAGE
BESCHREI
BUNG**

*mit guter
Verkehrsanbindung*

Spielplatz



nachfolgend

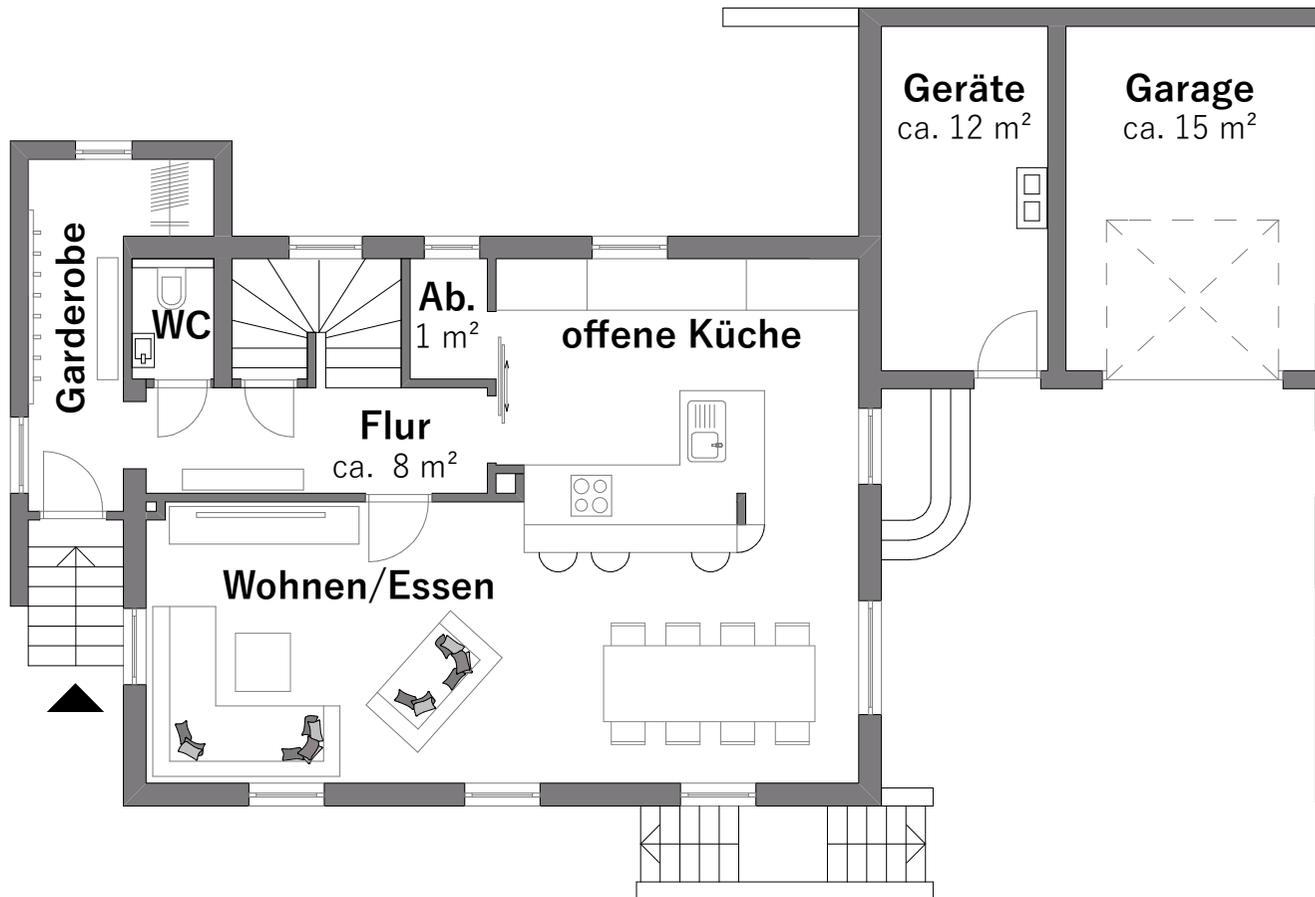
*Umbau
Ideen*

**INSPIRA
TIONEN**

für den Umbau

Ideen für einen Umbau

in ein modernes Wohnhaus

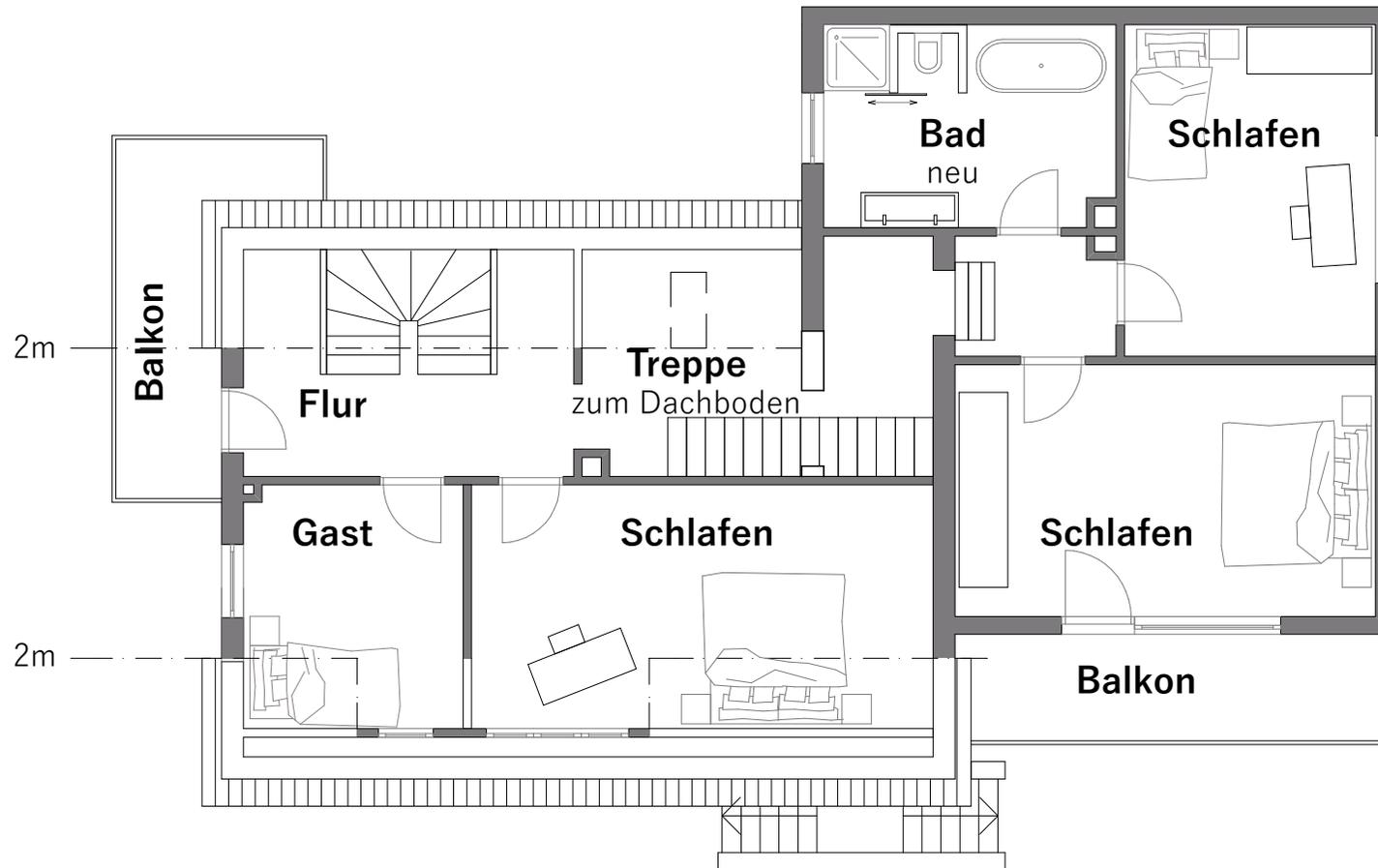


Hierbei handelt es sich um Ideen für ein neues Wohnkonzept.
Für die Umsetzung ist eine Fachplanung inkl. statischer Berechnungen erforderlich.
Keine Gewährleistung der Umsetzbarkeit.

Vorschlag 1
**ERD
GESCHOSS**

Ideen für einen Umbau

in ein modernes Wohnhaus

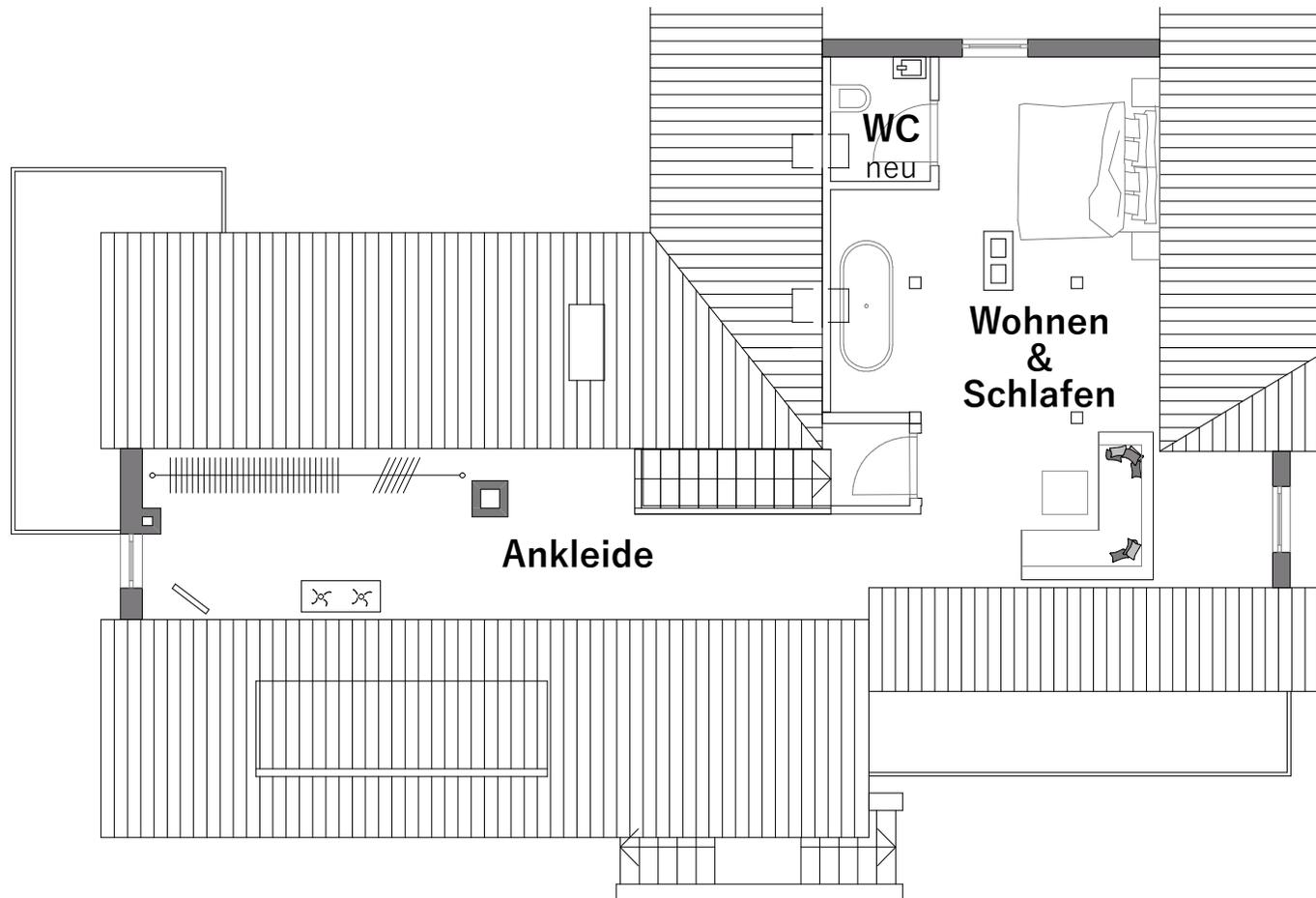


Hierbei handelt es sich um Ideen für ein neues Wohnkonzept.
Für die Umsetzung ist eine Fachplanung inkl. statischer Berechnungen erforderlich.
Keine Gewährleistung der Umsetzbarkeit.

Vorschlag 1
**OBER
GESCHOSS**

Ideen für einen Umbau

in ein modernes Wohnhaus

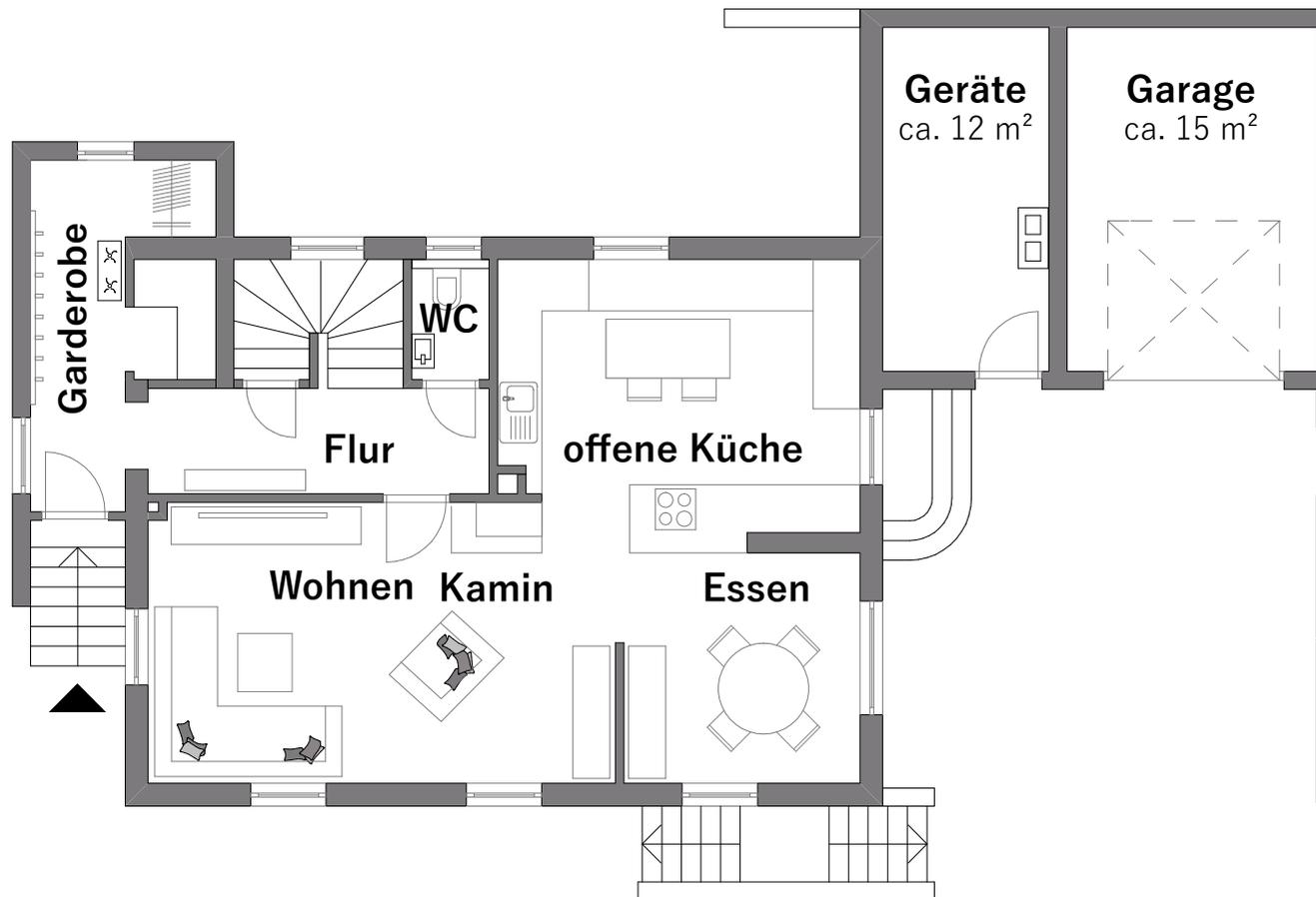


Hierbei handelt es sich um Ideen für ein neues Wohnkonzept.
Für die Umsetzung ist eine Fachplanung inkl. statischer Berechnungen erforderlich.
Keine Gewährleistung der Umsetzbarkeit.
Für den Dachgeschossausbau ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Vorschlag 1
**DACH
GESCHOSS**

Ideen für einen Umbau

in ein modernes Wohnhaus

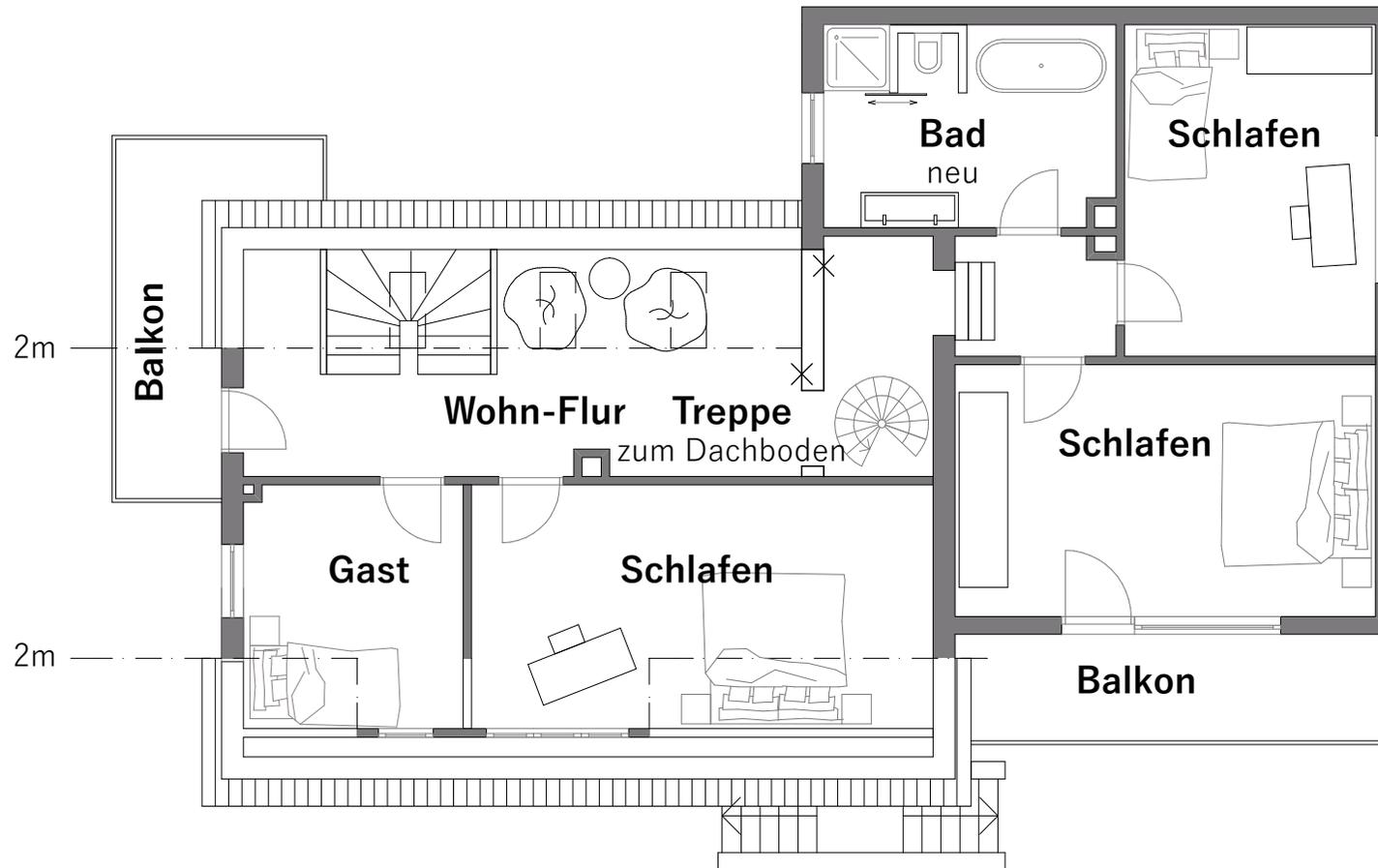


Hierbei handelt es sich um Ideen für ein neues Wohnkonzept.
Für die Umsetzung ist eine Fachplanung inkl. statischer Berechnungen erforderlich.
Keine Gewährleistung der Umsetzbarkeit.

Vorschlag 11
**ERD
GESCHOSS**

Ideen für einen Umbau

in ein modernes Wohnhaus

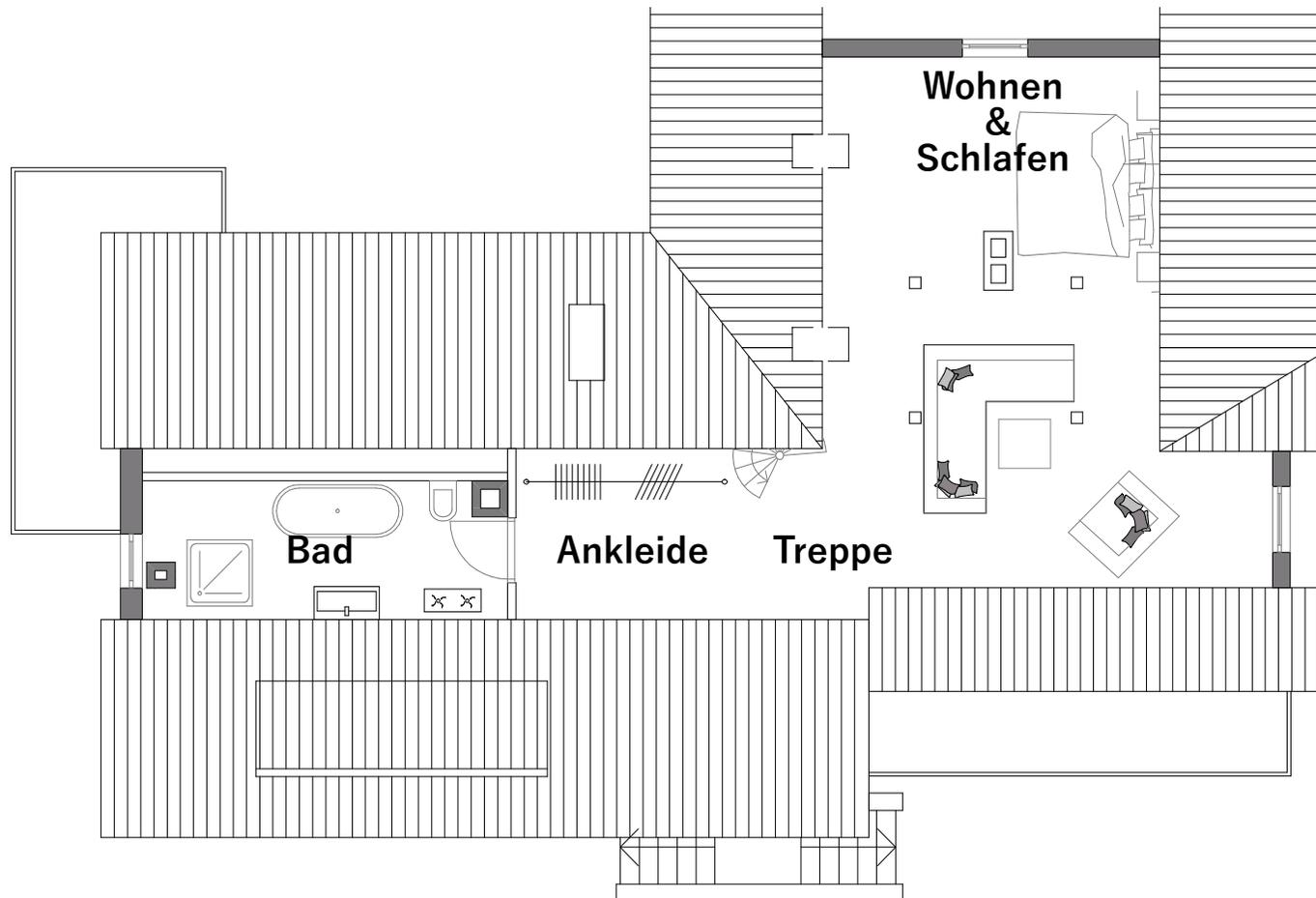


Hierbei handelt es sich um Ideen für ein neues Wohnkonzept.
Für die Umsetzung ist eine Fachplanung inkl. statischer Berechnungen erforderlich.
Keine Gewährleistung der Umsetzbarkeit.

Vorschlag 11
**OBER
GESCHOSS**

Ideen für einen Umbau

in ein modernes Wohnhaus



Hierbei handelt es sich um Ideen für ein neues Wohnkonzept.
Für die Umsetzung ist eine Fachplanung inkl. statischer Berechnungen erforderlich.
Keine Gewährleistung der Umsetzbarkeit.
Für den Dachgeschossausbau ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Vorschlag 11
**DACH
GESCHOSS**

Allgemein Das vorhandene Raumangebot des Wohnhauses bietet sich für eine zeitgemäße Umgestaltung sehr gut an.

Eingangsbereich Der Eingangsbereich ist derzeit etwas beengt, kann aber, mit Wegfall des Badezimmers, zu einem geräumigen Garderobenbereich umgebaut werden.

Badezimmer Das derzeit einzige Badezimmer befindet sich im Erdgeschoss. Einer der fünf Schlafräume im Obergeschoss kann in ein Badezimmer umgewandelt werden. Ein neues Gäste-WC im Erdgeschoss (Beim derzeitigen WC oder anstelle der Abstellkammer mit Fenster)

Essen, Kochen & Wohnen Die Räume können verbunden werden (statische Begutachtung/Berechnung erforderlich).

Dachboden Der Dachboden bietet viel Potential für einen Ausbau. Ggf. lässt sich hier ein weiteres Badezimmer realisieren. Es ist der Einbau einer (Wendel-)Treppe erforderlich.

**UMBAU
IDEEN**



Dachboden wrausgebaut

große Fläche mit Tageslicht





ZUSAMMEN GEFASST

Dieses Wohnhaus verspricht nach Sanierung und Umbauarbeiten ein gemütliches und modernes Familienheim zu werden. Es ist ein umfangreiches Raumangebot für die verschiedensten Wohnbedürfnisse vorhanden. Je nach persönlichen Wünschen können die Wohnräume umgenutzt oder verändert werden, sodass z.B. eine offene Küche und ein Bad im Obergeschoss entstehen könnten. Auch eine Erweiterung des Wohnhauses über den Dachboden ist denkbar.

Durch die leichte Hanglage bietet sich unter anderem vom Balkon aus ein herrlicher Weitblick.

Der zur Straße hin, von einer Hainbuchenhecke dicht eingewachsene Garten mit Kletterbaum, rundet das Gesamtpaket ab.

In der Nachbarschaft hat in den vergangenen Jahren ein Generationenwechsel begonnen und inzwischen leben wieder mehrere junge Familien in der Straße.

Großheirath hat neben einem Kindergarten auch eine Grundschule. Diese ist vom Wohnhaus aus fußläufig erreichbar.

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 - verwirkliche Deine Ideen

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.