

Preis - verkauft -



In Kürze Wohnhaus zentral in Coburg gelegen
mit unverbaubarem Vesteblick

Baujahr 1958; Sanierung 2012

Wohnfläche 180 qm, (36 qm Nutzfläche)

Zimmer Büro, Essen, Wohnen, Küche, WC,
3 Schlafzimmer, Bad

Grundstück 1363 qm, Hanglage

Energieklasse **C** -> 87,8 kW/qm*a

Objektzustand gehoben

Heizung Scheitholzzentralheizung

Besonderes umfassend energetisch saniert

Solarthermie

seperater Zugang im Souterrain

alter Baumbestand





Haus



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Adamistraße 4b
96450 Coburg

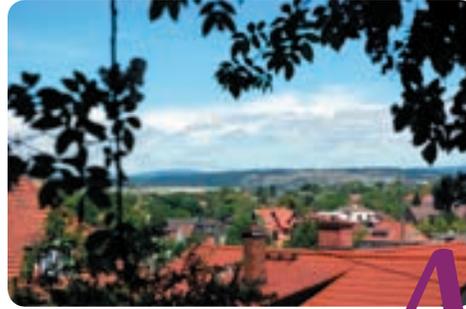
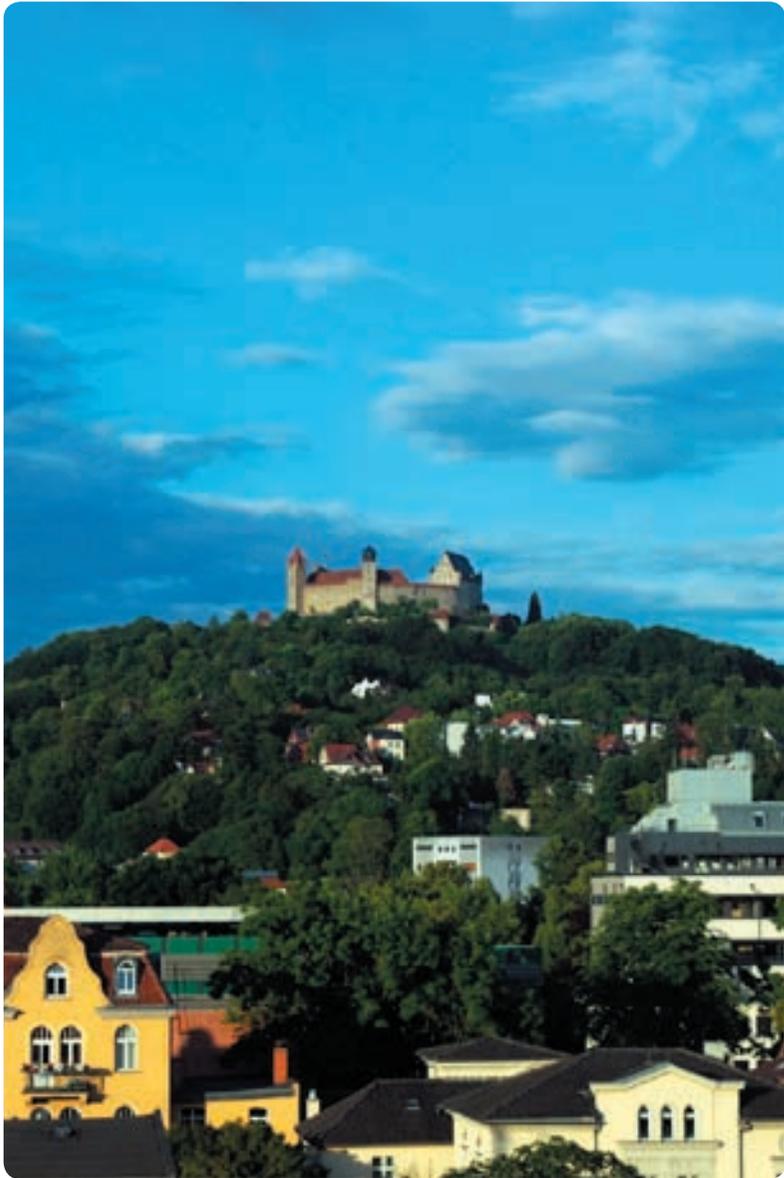
Telefon 09 561 / 35 40 242

Fax 09 561 / 35 40 243

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de



Ausblick



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Adamistraße 4b
96450 Coburg

Telefon 09 561 / 35 40 242

Fax 09 561 / 35 40 243

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de



Garten



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Adamistraße 4b
96450 Coburg

Telefon 09 561 / 35 40 242

Fax 09 561 / 35 40 243

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de



Wohnen



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Adamistraße 4b
96450 Coburg

Telefon 09 561 / 35 40 242

Fax 09 561 / 35 40 243

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de



Wohnen



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Adamistraße 4b

96450 Coburg

Telefon 09 561 / 35 40 242

Fax 09 561 / 35 40 243

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de



Wohnen



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Adamistraße 4b
96450 Coburg

Telefon 09 561 / 35 40 242

Fax 09 561 / 35 40 243

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de



Impressionen



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Adamistraße 4b
96450 Coburg

Telefon 09 561 / 35 40 242

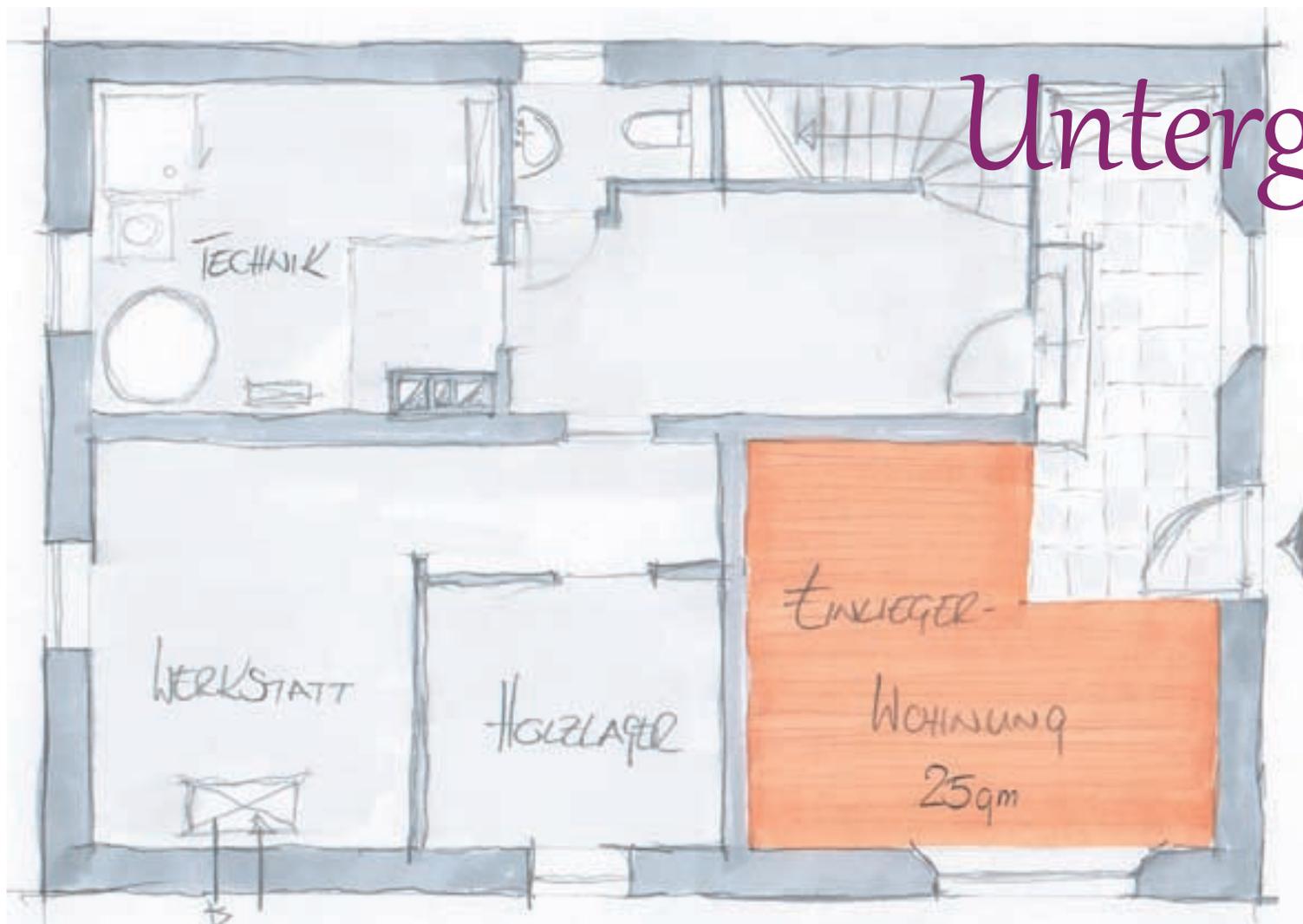
Fax 09 561 / 35 40 243

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de

Untergeschoss



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Adamistraße 4b
96450 Coburg

Telefon 09 561 / 35 40 242

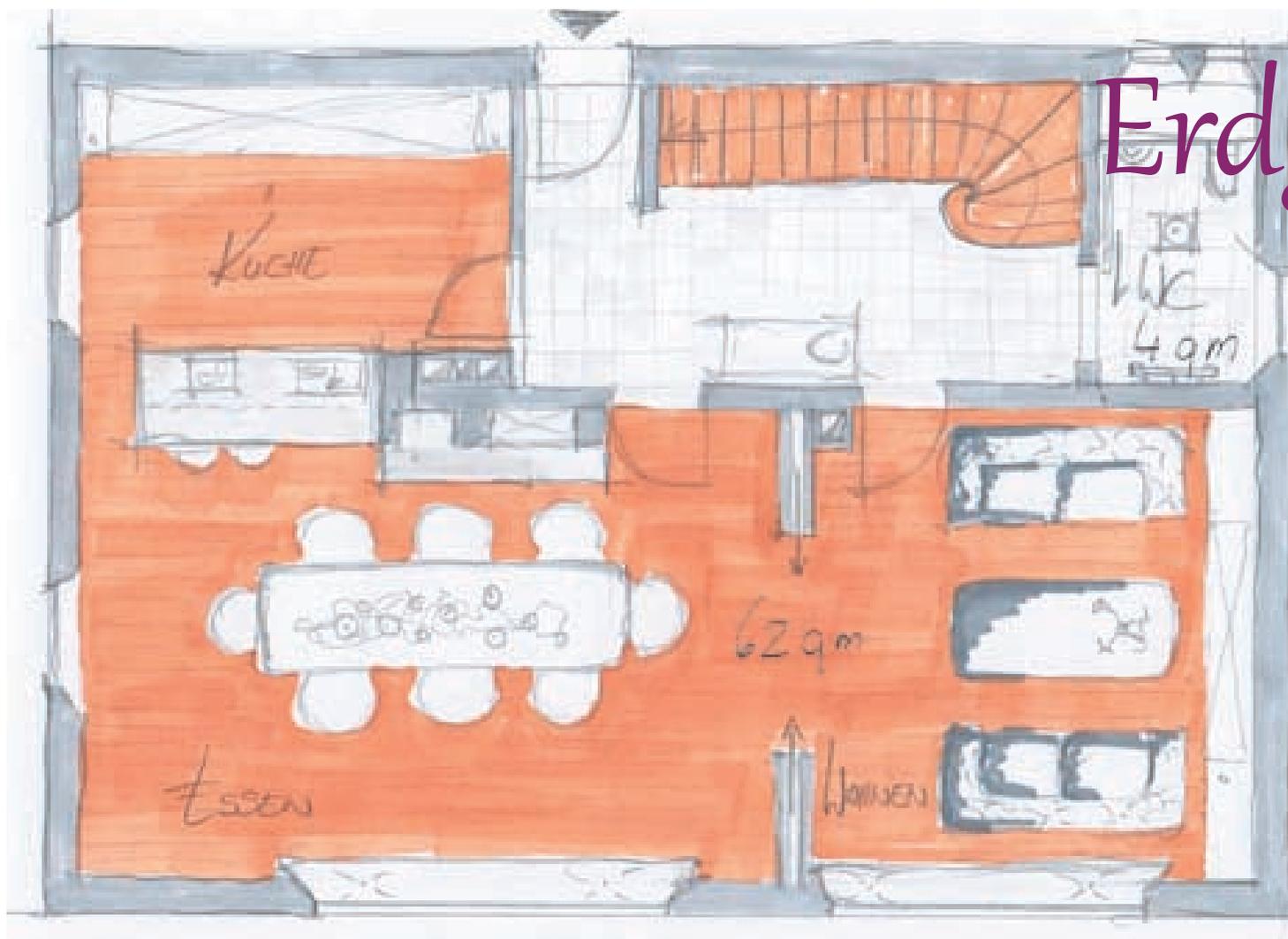
Fax 09 561 / 35 40 243

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de

Erdgeschoss



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Adamistraße 4b
96450 Coburg

Telefon 09 561 / 35 40 242

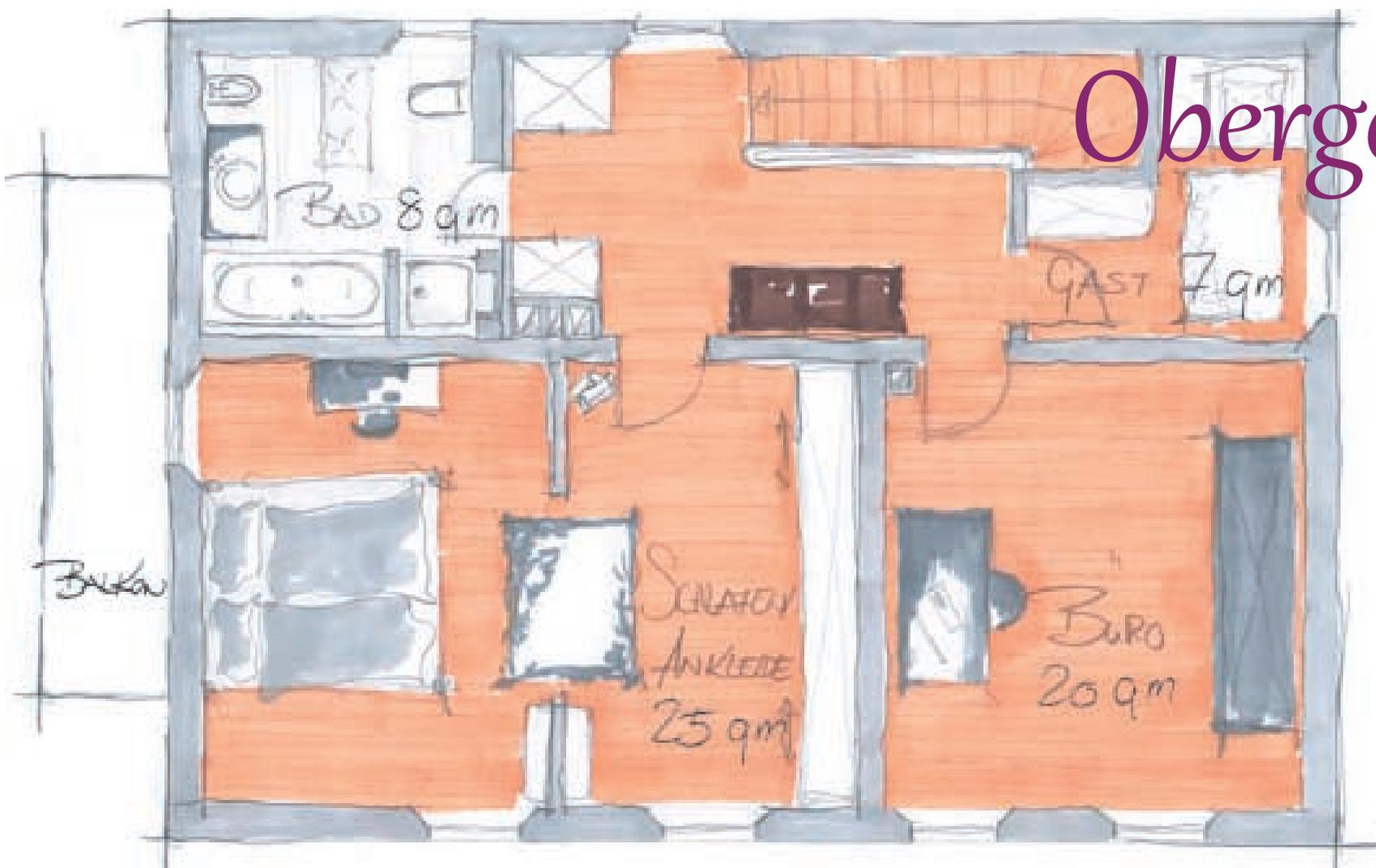
Fax 09 561 / 35 40 243

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de

Obergeschoss



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Adamistraße 4b
96450 Coburg

Telefon 09 561 / 35 40 242

Fax 09 561 / 35 40 243

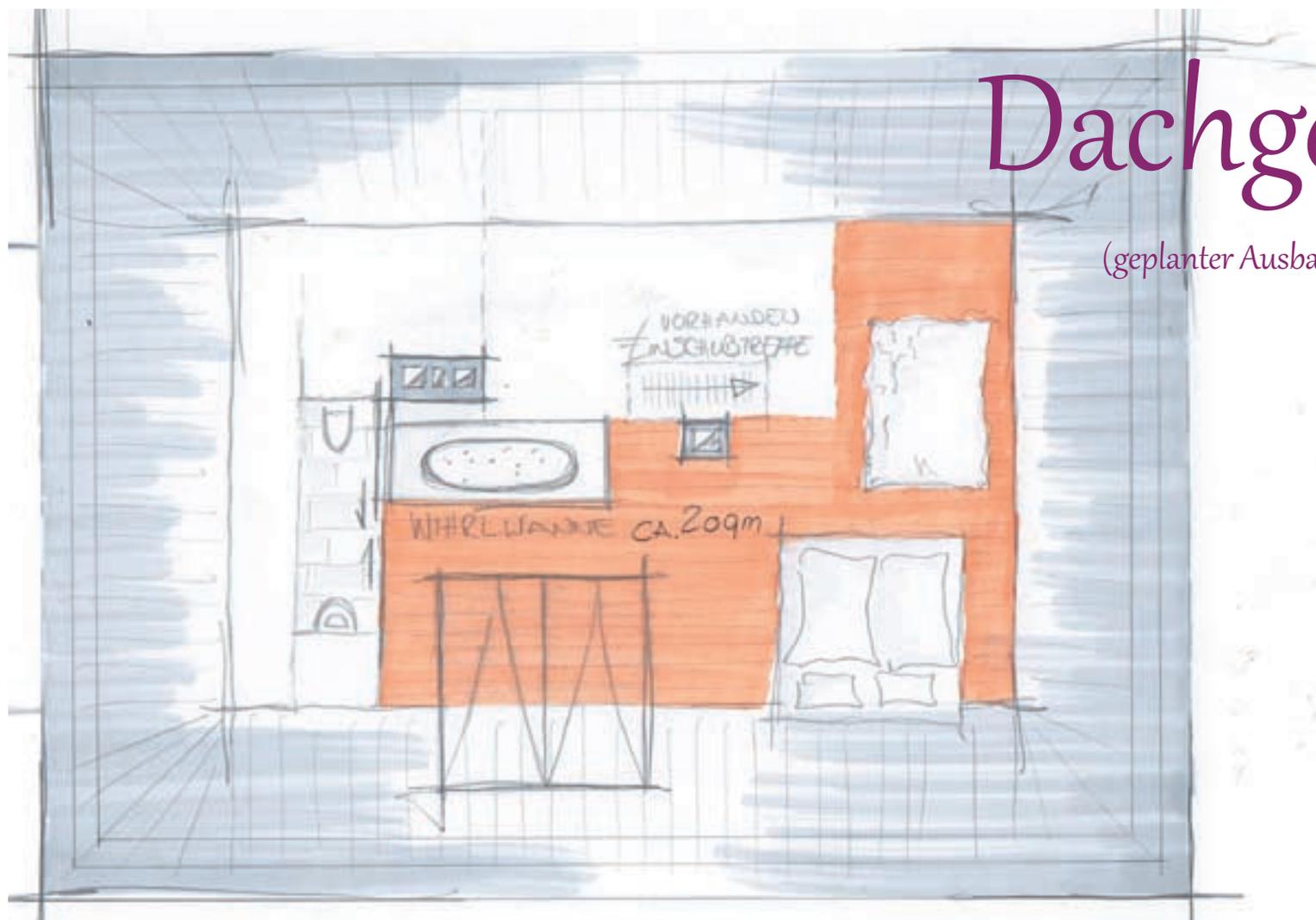
Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de

Dachgeschoss

(geplanter Ausbau -> wurde nicht umgesetzt)



Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Adamistraße 4b

96450 Coburg

Telefon 09 561 / 35 40 242

Fax 09 561 / 35 40 243

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de

Beschreibung



Kellergeschoss:

Wohnraum ca. 25 qm mit separater Eingangstüre, WC, Technikraum mit Dusche, Holzlager, Werkstatt

Erdgeschoss:

offener Wohn-, Ess- und Kochbereich ca. 62 qm, WC ca. 4 qm, Flur und Treppe

Obergeschoss:

Bad ca. 8 qm, Schlafzimmer mit Ankleide ca. 25 qm, Büro ca. 20 qm, Gast ca. 7 qm, Flur ca. 11 qm

Dachgeschoss:

ausbaufähiger Dachboden ca. 20 qm

Zum Wohnhaus gehören 2 1/2 überdachte PKW-Stellplätze

Zum Gebäude:

Das Wohnhaus wurde Ende der fünfziger Jahre auf dem Adamiberg im ehemaligen Lustwandelgarten des Gartenpavillions errichtet. 2012 erfolgte eine umfassende, energetische Sanierung des Gebäudes bei welcher der frühere Charme aber erhalten blieb. Auf insgesamt rund 180 qm bereits ausgebauter Fläche bietet das Gebäude hohe, helle Räume mit zahlreichen liebevoll gestalteten Bereichen und Details.

Man betritt das Gebäude über den Flur im EG, mit dem original erhaltenem Solnhofener Natursteinplattenbelag. Von dort gelangt man in den Wohn- und Essbereich mit Lärchenholzparkett und offener, moderner Hochglanzküche. Über zwei 3 x 1,80 Meter große Panoramafenster hat man einen atemberaubenden Blick über die Stadt Coburg. Die Scheiben sind umlaufend mit Sitzpolstern ausgestattet, umschließen sie wie ein Bilderrahmen und laden zum Verweilen ein. Das Wohnzimmer kann über eine in der Wand verlaufende, doppelflügelige Schiebetüre abgetrennt werden. Der Bereich vor dem gemauerten Kaminofen sowie die 2,40 x 1,20 m große Küchenarbeitsplatte sind in einer marokkanischen Spachteltechnik gefertigt. Zwei Terrassentüren führen von Küche und Esszimmer in den Außenbereich.

Das großzügige WC im Erdgeschoss ist zusätzlich mit einem wasserlosen Urinal ausgestattet und hat als besonderen Hingucker einen freistehenden Waschtisch und eine raumhohe Schiebetüre.

Alle Zimmer im EG und OG haben eine lichte Raumhöhe von 2,60 m.

Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Adamistraße 4b

96450 Coburg

Telefon 09 561 / 35 40 242

Fax 09 561 / 35 40 243

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de

Beschreibung



Bei der Lichtgestaltung wurden in verschiedenen Räumen mit direkter und indirekter Beleuchtung gespielt.

Die massive Eichentreppe führt, gesäumt von einem schmiedeeisernen Geländer ins Obergeschoss. Auch hier haben alle Räume, mit Ausnahme des Badezimmers, Lärchenholzparkett. Dieses ist mit großformatigen 45 x 90 cm großen, cremefarbenen Fliesen am Boden und in Wandbereichen belegt. Vorhanden sind eine Zweisitzerbadewanne, eine Dusche mit Ganzglastüre, WC, Bidet und ein großer Waschtisch. Vom derzeitigen Schlafzimmer mit Ankleide gelangt man auf einen Südbalkon mit weißem Stahlgeländer. Schlafzimmer und Büro haben zudem großformatige Fenster in Richtung der Altstadt und Veste.

Im Dachgeschoss befinden sich eine mögliche Erweiterungsflächen von rund 20 qm zzgl. Schrägbereiche. Es sind bereits die Anschlüsse für eine Heizung sowie für Warm-, Kaltwasser und Abwasser in diesen Bereich gelegt worden. Die zwei großen Dachflächenfenster bieten ebenfalls einen herrlichen Blick auf die Vestestadt.

Im Kellergeschoss, befindet sich auf einer tiefer liegenden Ebene ein separater ca. 25 qm großer Raum mit eigenem Zugang, der ursprünglich als Büro genutzt und später als Einliegerwohnung vermietet wurde.

Energetische Sanierung / Gebäudetechnik:

Die durchgeführte Sanierung wurde von einem fachkundigen Energieberater begleitet und von der KfW gefördert. Dabei wurden alle Fenster (auch Kellerfenster) gegen hochwertige Kunststofffenster mit Dreifachverglasung getauscht. Die beiden Haustüren wurden ebenfalls gegen neue, energieeffiziente Modelle getauscht. Die Fassade und der erdberührende Sockelbereich wurde mit 16 cm Vollwärmeschutz verkleidet und alle Fenster und Türrahmen umlaufend ca. 3 cm überdämmt. Das Walmdach wurde ebenfalls aufwendig mit insgesamt 24 cm Vollwärmeschutz und neuen Tonziegeln von Creaton ausgestattet. Die Luftdichtigkeit des Gebäudes wurde mittels Blower-Door-Test bestätigt.

Alle Räume (auch Keller und Dachboden) sind an die zentrale, geregelte Wohnraumlüftung angeschlossen.

Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Adamistraße 4b

96450 Coburg

Telefon 09 561 / 35 40 242

Fax 09 561 / 35 40 243

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de

Beschreibung



Diese gewährleistet über den Kreuzstromwärmetauscher und den 1:1 Lufttauschvorgang, dass die Lüftungswärmeverluste minimal gehalten werden und dennoch das ganze Gebäude rund um die Uhr mit hygienischer Frischluft versorgt wird. Weitere sehr positive Nebeneffekte sind die erheblich Verringerung von Straßen- und Blütenstaub im Gebäude und das deutlich reduzierte Vorhandensein von Insekten (Stechmücken, etc.). Auch entfällt das Lüften nach der Nutzung des Badezimmers und es kommt nicht zu Beeinträchtigungen wie beschlagenen Scheiben, Spiegeln etc..

Das Wohnhaus ist auf der südlichen Dachfläche mit einer thermischen Solaranlage ausgestattet. Diese sorgt, je nach Witterungsverhältnissen, von Mitte April bis Oktober für Warmwasser und Heizenergie. Die Wärme wird in einem Pufferspeicher mit Frischwassertasche im Technikraum zwischengespeichert. In diesen Speicher speist auch der wassergeführte Kaminofen im Esszimmer ein. Dieser gibt etwa die Hälfte seiner Energie an den Raum und die andere Hälfte an den Heizkreis ab. Derzeit wird durch die Bewohner lediglich dieser Ofen als winterliche Energiequelle genutzt.

Die dadurch entstehenden Heizkosten belaufen sich auf ca. 5

bis 8 Ster Brennholz im Jahr.

Durch die gute Gebäudehülle und die Lüftungsanlage bleibt das Haus lange warm und speichert auch die Kühle im Sommer.

Garten und Umgebung:

Das Wohnhaus ist auf ca. 1.300 qm Osthang errichtet. Der eingewachsene Garten ist in drei Nutzungsebenen unterteilt. Im unteren Bereich befindet sich der Gemüse-, Kräuter- und Beerengarten. Die mittlere Ebene umschließt das Haus auf zwei Seiten mit einer großzügigen Terrasse und ist zugleich der Zugang zum Gebäude.

Auf der oberen Ebene befindet sich eine gerade Fläche die von einer alten Eiche, dem Hausbaum, beschattet wird. Gerade im Hochsommer lässt es sich hier im Schatten gut aushalten. Eine 12 qm große Gartenhütte bietet Platz für Gartenmöbel und Geräte. Der herrliche Fernblick über die ganze Stadt reicht vom Eckardtsberg bis nach Thüringen.

Der begrünte Hang mit altem und neuem Obstbaumbestand sowie zwei Birken hat einen weiteren Ausgang Richtung Hochschule.

Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Adamistraße 4b

96450 Coburg

Telefon 09 561 / 35 40 242

Fax 09 561 / 35 40 243

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de

Beschreibung



Durch den ungewöhnlichen Zugang zum Gebäude über eine Fußgängerrampe, vermittelt es den Eindruck einer Alleinlage mitten in der Stadt. Lediglich mit dem direkten Nachbarn teilt man sich die Eingangspforte und einen sichtgeschützten Weg. Dadurch ist der Blick in den Garten und auf das Haus für Fremde vollkommen versperrt. Eine Parkmöglichkeit bieten die 2 1/2 überdachten Stellplätze direkt an der Straße die fest zum Gebäude gehören. Die Rampe wird von der Stadt und dem Freistaat unterhalten und gepflegt. Der Winterdienst und die wöchentliche Reinigung wurden in den vergangenen Jahren stets zuverlässig und sehr zeitnah durchgeführt. Es fallen für den Käufer keinerlei Kosten an, die im Zusammenhang mit der Rampe stehen. Entsprechende rechtlich bestätigte Dokumente liegen vor.

Ansprechpartner Katja Wolff - Dipl.-Ing. (FH)

Adresse Adamistraße 4b
96450 Coburg

Telefon 09 561 / 35 40 242

Fax 09 561 / 35 40 243

Mobil 01 76 / 341 841 72

Home www.kpunktimmobilien.de

E-Mail wolff@kpunktimmobilien.de