

# Für Individualisten und E-Bike-Fans: Stadthaus mit traumhaftem Grundstück

96450 Coburg, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 131324794



Wohnfläche ca.: 123 m<sup>2</sup> - Zimmer: 5



## Für Individualisten und E-Bike-Fans: Stadthaus mit traumhaftem Grundstück

Objekt ID	131324794
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	96450 Coburg
Lage	Wohngebiet
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	123 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	850 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1890
Letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dielenboden, Einbauküche, Keller, Massivbauweise, Pultdach, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3 % + MwSt. = 3,57 % Haftungsausschluss: Objektbezogene Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder die Verfügbarkeit des Angebotes. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).
Mieteinnahmen (Ist)	8.150,00 EUR
Preis	auf Anfrage



## Objektbeschreibung

Parken können Sie hier nicht direkt, aber dafür werden Sie mit einem tollen Grundstück in beliebter Coburger Stadtlage belohnt...

In naher Umgebung stehen Ihnen allerdings ausreichend Anwohnerplätze zur Verfügung - vielleicht steigen Sie ja ganz auf E-Bike und öffentliche Verkehrsmittel um, der Bus hält hier fast vor der Haustüre...

Das Haus mit zwei Wohneinheiten wurde im Jahre 1890 auf einem ca. 850 m<sup>2</sup> großen und nahezu nicht einsehbaren Grundstück erbaut, 1910 durch einen Anbau erweitert und im Lauf der Jahre vom Eigentümer regelmäßig in Stand gehalten und modernisiert (z.B. teilweise Vollwärmeschutz, neue Fenster).

Sie genießen außerdem Vesteblick.

Zur Verfügung steht eine Gesamtwohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in zwei separate Wohneinheiten (Erdgeschoss: 3 Zimmer/ca. 71 m<sup>2</sup> und Obergeschoss: 2 Zimmer/ ca. 52 m<sup>2</sup>). Beide Wohnungen sind aktuell vermietet.

Das Haus ist nahezu voll unterkellert und bietet hier zusätzliche Abstellflächen. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Gasetagenheizung mit Brennwerttechnik.

## Ausstattung

Die Raumaufteilung in Kürze:

3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit 71 m<sup>2</sup> :

- Wohnungsflur
- Küche
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad m. Badewanne
- Esszimmer
- Wohnzimmer

2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit 52 m<sup>2</sup>:

- Wohnungsflur
- Wohnzimmer mit abgegrenztem Arbeitszimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne u. Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer
- Küche m. Einbauküche

## Sonstiges

Gerne können Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren.



Bitte senden Sie uns vorab eine Anfrage per E-Mail über das Kontaktformular dieser Anzeige. Sie erhalten im Anschluss das ausführliche Exposé mit weiterführenden Informationen und einem 360Grad-Rundgang per Mail zugesandt.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	25.11.2022
Gültig bis	24.11.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1890
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	269,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend; in unmittelbarer Umgebung des Objekts verkehrt eine Buslinie, wodurch sich die in ca. 1,5 km Entfernung liegende Innenstadt binnen weniger Minuten erreichen lässt.

Coburg spannt den Bogen zwischen Geschichte und Moderne, verbindet Altes gekonnt mit Neuem. Nicht umsonst lautet das Stadt-Motto „Werte und Wandel“. Hier hat man ein ebenso feines Gespür für Tradition wie auch für Innovation - im wirtschaftlichen sowie im kulturellen Bereich. In Coburg versteht man es, nicht nur erfolgreich zu arbeiten, sondern auch vorzüglich zu leben.

Die kreisfreie Hochschul- und Europastadt Coburg im Norden Bayerns ist ein Oberzentrum und hat knapp 41.000 Einwohner. Bis 1918 war Coburg Residenzstadt der Herzöge von Sachsen-Coburg. Hier findet sich auch die zweitgrößte erhaltene Burg Deutschlands, die Veste Coburg.

Coburg ist Zentrum einer Vielzahl von Einrichtungen der beruflichen und schulischen Weiterbildung sowie Erwachsenenbildung und verfügt über vielfältige Freizeiteinrichtungen.

Verkehrstechnisch hat Coburg Anschluss in alle Richtungen über Bundes- Staats- und Gemeindestraßen.

Der Autobahnanschluss ist über die A73 Bamberg-Suhl abgedeckt.



# otte immobilien



Hausansicht mit Blick zur Veste



Luftbild.



Hausansicht



Hausansicht

