

Exposé

Wohnung in Coburg

Exklusive Etagenwohnung 236qm & 150qm Dachterrasse - VON PRIVAT



Objekt-Nr. OM-351602

Wohnung

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Debusmann

Creidlitzer Straße 60
96450 Coburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	236,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	96,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Holzpellets	Garagen	2
Hausgeld mtl.	340 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive Etagenwohnung mit riesiger Dachterrasse in Creidlitz bei Coburg – Ihr Traum vom luxuriösen Wohnen

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exklusiven Etagenwohnung in Creidlitz, nur wenige Minuten von Coburg entfernt. Dieses luxuriöse Anwesen bietet Ihnen erstklassigen Komfort und eine unvergleichliche Lebensqualität auf großzügigen 236 qm. Die Wohnanlage, bestehend aus 8 Eigentumswohnungen, wurde in 2014 fertiggestellt bzw. kernsaniert. Das Haupthaus aus 1960 ist solide gebaut und wurde energetisch vollständig saniert. Pelletheizung, Außen-Vollwärmeschutz (160mm) und 3-fach-Verglasung sowie vollelektrische Außenjalousien.

Dieses Objekt ist ideal als selbstgenutzte Wohnimmobilie für Familien oder Paare, die Komfort, Platz und Ruhe zu schätzen wissen.

Objektdetails:

- Wohnfläche & Nutzfläche: 332 qm
- 1. Etage: 181,1 qm
- 2. Etage: 25,4 qm
- 1. Etage Balkon: 17,8qm
- 2. Etage Dachterrasse: 150qm
- 2 Garagen mit insg. 54,6qm
- Keller: 15qm
- barrierefrei (Aufzug-Direktzugang 3. Etage)
- Hochwertige Einbauküche
- Echtholzparkett
- stimmiges Fliesenkonzept (Bäder & Küche)
- Lichtvoute im Wohnzimmer
- Lichtkonzept im gesamten Objekt
- Hausverwaltung
- Hausmeisterservice
- Gärtner
- Gartenmitbenutzung (Gemeinschaftseigentum)

Ausstattung und Highlights:

- Wohnküche: Die Küche mit Esszimmer und angeschlossenem Wintergarten ist mit großen Fenstern und Glastüre ausgestattet. Auch hier ist Echtholzparkett verlegt, außer um die Kochinsel.
- Luxuriöse Küche: Hochwertige, energieeffiziente Einbaugeräte und eine moderne Kochinsel mit BORA Kochfeldabzugssystem und Wärmeschublade für Geschirr, lassen keine Wünsche offen. Die Arbeitsplatten sowie der Spritzschutz wurden aus 50mm starkem Stein gegossen. Lackierte Flächen, Softclose und vieles mehr...
- Bäder: Ein großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschtisch, WC, Bidet, Badewanne, großer Dusche und elekt. Fußbodenheizung. Fliesenkonzept, Armaturen und Badmöbel sind in allen Bädern identisch. Gästebad mit WC und Dusche, sowie zusätzliches sep. Gäste-WC.

- Hauptschlafzimmer: Ein großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Ankleidebereich und Zugang zum Balkon.
- 2 Kinderzimmer: Ebenfalls großzügig geschnitten mit eingezogener Trockenbauwand, die bei Bedarf entnommen werden kann.
- Dachterrasse: Eine weitläufige Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Leicht zu pflegende Materialien wie WPC und hochwertiger Kunstrasen wurden hier verlegt. Die Terrasse hat elektrische Anschlüsse, Außenbeleuchtung und einen Außen-Wasseranschluss. Die effektiv 150qm sind wie ein eigener Garten...nur ohne das lästige Rasenmähen.
- Energieeffizienz: 2. Etage ist KfW 70 Standard, 3. Etage ist KfW 55 Standard. Primärenergiebedarf: 28 kWh/(qm*a) bzw. Endenergiebedarf: 93 kWh/(qm*a)
- Alle Räume sind an die Haus-SAT-Anlage angeschlossen.
- Im Objekt sind Stand heute max. 250MBit Datenanbindung verfügbar.

Das Objekt wird von privat und ohne Maklercourtage verkauft. Ein unabhängiges Gutachten sowie ein Energieausweis liegt vor.

Von Makleranfragen ist Abstand zu nehmen.

Besichtigungstermine nach Absprache.

Wir versichern, dass auf Grund der Modernisierungsmaßnahmen keine Geräuschbelästigung seitens Straße oder Bahn auftreten.

Ausstattung

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem Juwel begeistern! Weitere Bilder auf Anfrage verfügbar.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Besichtigungen auch kurzfristig zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Creidlitz bei Coburg. Die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbanem Lebensstil. Stadtbusanbindung mit Haltestelle direkt vor der Haustüre. Die naheliegende Bundesstraße ist auf Grund der 3-fach-Verglasung nicht zu hören. Überzeugen Sie sich einfach selbst.

Erleben Sie exklusives Wohnen in einer der begehrtesten Lagen von Coburg. Ohne Makler, ohne Courtage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hochwertige Küche

Exposé - Galerie



Blick Wintergarten in Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick Balkon

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Außenansicht



Küche mit Blick Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Masterbad



Schlafzimmer mit Ankleide

Exposé - Galerie



Kinder 1



Kinder 2

Exposé - Galerie



Flur



Balkon 2. OG

Exposé - Galerie



Aufzug 3. OG



Treppenaufgang Penthouse

Exposé - Galerie

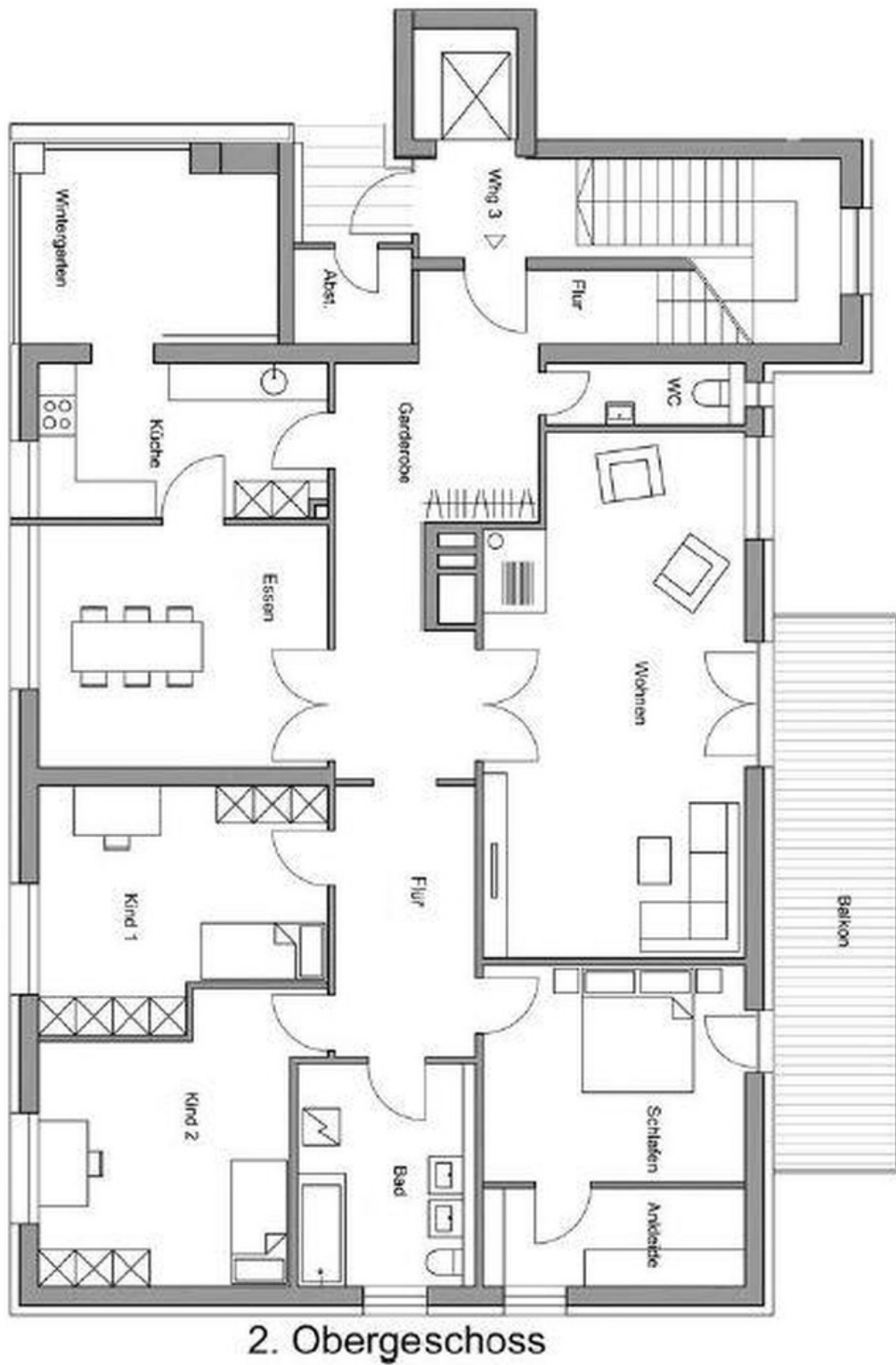


Penthouse mit Gäste Bad



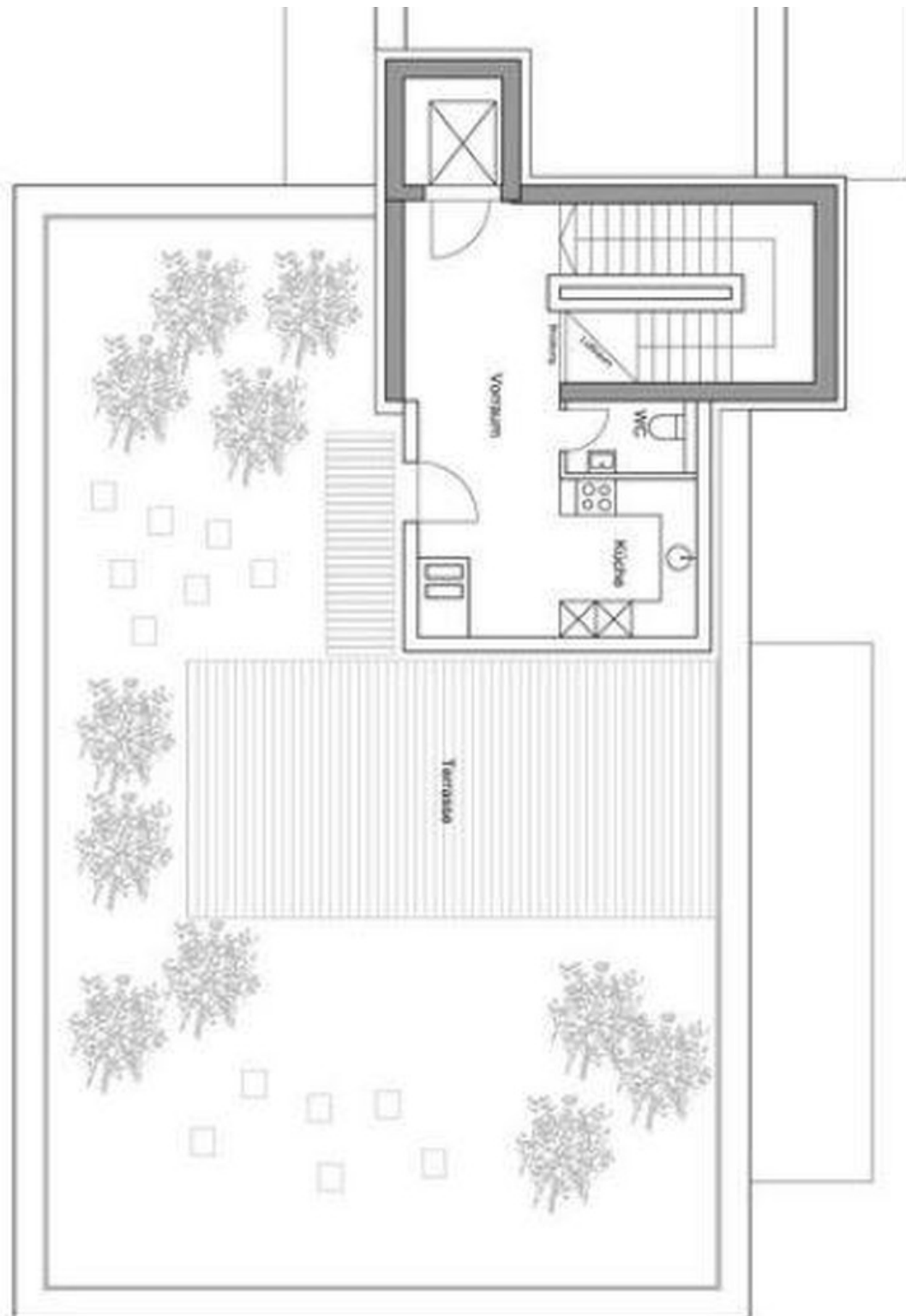
Penthouse mit Gäste Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG

Exposé - Grundrisse



Dachterrasse

Grundriss 3. OG (Terrasse)

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 29.04.2023

Gebäude

Gebäudetyp	Umbau- / Altbau, KfW Effizienzhaus 70%	
Adresse	Creidlitzer Str. 60, 96450 Coburg	
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus	
Baujahr Gebäude	1960	Gebäudefoto (freiwillig)
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2013	
Anzahl Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.189 m ²	
Erneuerbare Energien		
Lüftung	Natürliche Lüftung (Fenster, Türen, etc.)	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).


Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Renate Schubart - Eisenhardt
Archise - Büro für Bauideen
Setzelsdorf 8
96145 Seßlach

29.04.2013
Datum


Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

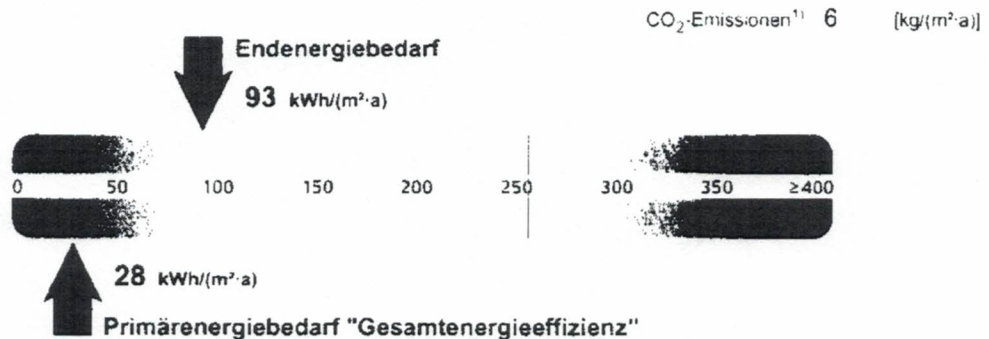
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Credlitzer Str. 60, 96450 Coburg
Mehrfamilienhaus

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 28 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 66 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert: 0,33 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,50 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Holz-Pellet	50,1	38,5	4,0	92,6

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um 15 % verschärft.

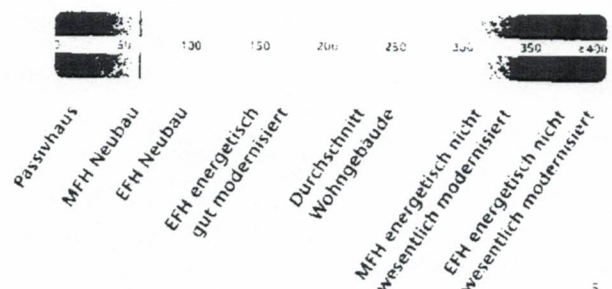
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ Nur bei Angabe einer Simulationssoftware bei Modernisierungen und bei Neubauten im Passivhausbereich. ²⁾ Nur bei Neubauten. ³⁾ Nur bei Neubauten. ⁴⁾ In der Anwendung von § 7 Nr. 2 EEWärmeG sind die Anforderungen an die Energieeffizienz des Gebäudes zu berücksichtigen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert



Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

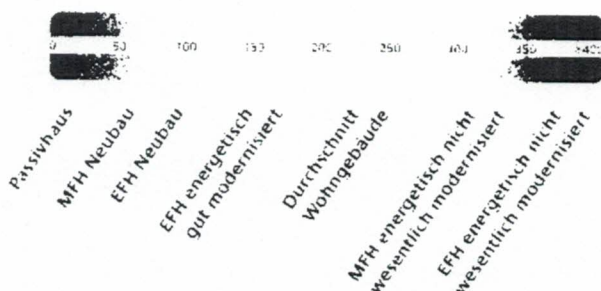
Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh (m ² ·a; (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert

Durchschnitt

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschnitt Wohngebäude
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H_{tr}). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz. Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse: Creidlitzer Str 60, 96450 Coburg
Gebäudeteil: Mehrfamilienhaus

Hauptnutzung: Umbau- / Altbau, KfW
Gebäudekategorie: Effizienzhaus 70%

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich
 sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	28	67	
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		-137	
Endenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	93	57	
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		38	
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² ·a)]	6	18	
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		-193	

Aussteller:

Renate Schubart - Eisenhardt
Archise - Büro für Baudeen
Setzelsdorf 8
96145 Seßlach

29.04.2013

Datum

Unterschrift des Ausstellers