

Exposé

Wohnung in Coburg

Renovierte 3-Zimmer Wohnung mit Balkon & Garage



Objekt-Nr. OM-427056

Wohnung

Verkauf: **215.000 €**

Sandstraße 55
96450 Coburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	32,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	278 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive, gut geschnittene 3 Zimmer Wohnung mit Balkon, zwei Kellerabteilen und Garage in ruhiger Lage von Coburg. Die Wohnung ist sofort verfügbar und bietet mit ca. 87 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 9 Parteien.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine umfangreich renovierte Hochparterre 3 Zimmer Wohnung in der Sandstraße in 96450 Coburg. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss/Hochparterre und ist über das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus bequem erreichbar.

Die Wohnfläche verteilt sich auf ein helles Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, separates WC, Abstellraum und Flur. Ein sonniger Balkon erweitert den Wohnbereich, zwei zugeordnete Kellerabteile bieten zusätzlichen Stauraum.

Das Gebäude wurde 1972 errichtet und umfasst insgesamt 3 Geschosse mit 9 Wohneinheiten. Die Hausgemeinschaft ist überschaubar, was eine angenehme Wohnatmosphäre begünstigt.

Ausstattung

Die Wohnung wurde kürzlich umfangreich renoviert und präsentiert sich in einem sofort nutzbaren Zustand. Es handelt sich um einen Erstbezug nach Renovierung. Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus dem Jahr 2002 sowie Außenrollos sorgen für guten Wärme und Schallschutz und ein angenehmes Wohnklima.

Beheizt wird das Haus über eine Gas Zentralheizung, die 2017 erneuert wurde. Die Energieeffizienzklasse laut Energieausweis beträgt E mit einem Endenergieverbrauch von 147 kWh/(m²*a) und ist bis 2027 gültig.

Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage, die sich in unmittelbarer Nähe zum Haus befindet. Die Garage verfügt über ein eigenes Grundbuchblatt und kann daher separat veräußert oder beliehen werden.

Die monatlichen Nebenkosten betragen laut aktuellem Wirtschaftsplan 278,00 EUR, davon sind 182,00 EUR auf einen Mieter umlagefähig.

Die Rücklagen für das Haus liegen derzeit bei über 50.000 EUR und dokumentieren eine solide Instandhaltungsplanung der Eigentümergemeinschaft.

Das Haus wird von einer Hausverwaltung betreut; für kleinere Instandhaltungsarbeiten steht der Hausgemeinschaft ein Hausmeister zur Verfügung. Dies reduziert den organisatorischen Aufwand für Kapitalanleger und erhöht den Komfort für Eigennutzer.

Durch die sofortige Verfügbarkeit eignet sich die Wohnung gleichermaßen zur Eigennutzung wie auch zur kurzfristigen Neuvermietung. Für Kapitalanleger ist insbesondere die gute Vermietbarkeit in ruhiger, aber stadtnaher Lage interessant.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Rechtlicher Hinweis – Privatverkauf

Alle Angaben, Maße und Informationen beruhen auf Unterlagen (z. B. Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Energieausweis) und mündlichen bzw. schriftlichen Auskünften; sie sind ohne Gewähr und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder absolute Richtigkeit.

Irrtümer, Auslassungen, Zwischenverkauf sowie Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariell beurkundeten Kaufvertrags; dieser wird bei einem Verkauf mit einem branchenüblichen Gewährleistungsausschluss für Sachmängel zwischen Privatpersonen („gekauft wie gesehen“) versehen, soweit gesetzlich zulässig und ohne Ausschluss der Haftung für arglistig verschwiegene Mängel.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage der Sandstraße in 96450 Coburg. Das Umfeld ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnklima.

Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 90 m fußläufig entfernt, sodass eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld bzw. in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter attraktiv macht.

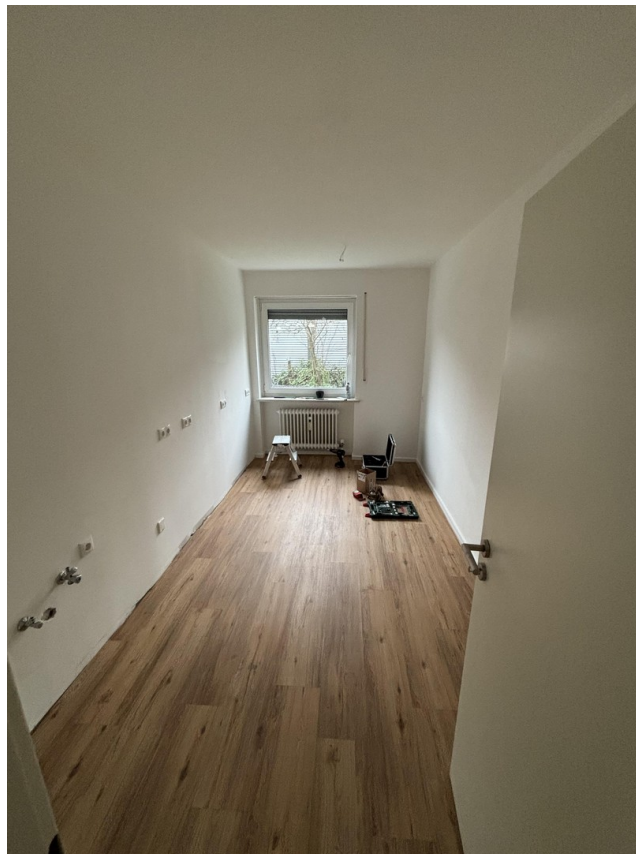
Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad



WC

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Grundrisse

