

# Exposé

## Reihenendhaus in Coburg

### Reihenendhaus mit großem Garten und 3 Garagen in Coburg Zentrum



Objekt-Nr. OM-427356

#### Reihenendhaus

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:  
Marius Welk

96450 Coburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	459,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	173,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das kernsanierte Reihenendhaus befindet sich zentrumsnah im "Thüringer Viertel" und wird ergänzt durch einen großen Garten und 3 Einzelgaragen.

Das Haus wurde ca. 1960 auf einem 458qm großen Grundstück errichtet und in den Jahren 2018-2022 kernsaniert. Es befindet sich am östlichen Ende einer Häuserreihe. Die Zimmer, sowie der große Garten, sind süd-west ausgerichtet und bieten daher viel Licht und Sonne, welche durch die großen Fensterflächen ins Haus gelangt.

Von den direkt am Haus befindlichen Garagen erreicht man, dank praktischer Überdachung, trockenen Fußes den Hauseingang. Zwischen Garagen und Haus führt ein Gartentor in den Garten oder auf die Terrasse. Danke der Kellertreppe hat man auch über den Garten Zugang zum Haus.

Im Haus findet man folgende Aufteilung im Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Gäste-WC
- großer offener Wohnbereich mit Küche / Esszimmer und Wohnzimmer, sowie ein gemütlicher Kaminofen
- Zugang zur sonnigen Südwest-Terrasse und dem Garten

Durch die Treppe im Eingangsbereich erreicht man das 1. Obergeschoss mit folgender Aufteilung:

- Kinderzimmer
- Schlafzimmer mit Zugang zum Südwest Balkon
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Ankleide

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich außerdem:

- großes Studio (als Kinder-, Jugend oder Gästezimmer geeignet)
- Flur (derzeit als Büro genutzt)
- Badezimmer mit Duschwanne

Das Haus ist voll unterkellert und bietet daher einiges an Nutzfläche. Der Keller ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorräum (derzeit als Vorratsraum genutzt)
- Abstellraum mit Lichthof und Ausgang zur Kellertreppe
- Abstellraum (derzeit als Fitnessraum genutzt)
- Heizungs - und Waschraum

Der Garten bietet viel Ruhe, da er nur von Fußwegen umgeben ist und zur Straße hin von den Garagen abgetrennt wird. Im Garten liefert ein Apfelbaum im Herbst eine ordentliche Ernte. Ergänzt wird er durch Himbeer-, Brombeer-, Johannisbeer, und Erdbeersträucher. Eine Holzlege bietet Stauraum für Holz und Gartengeräte

Für noch mehr Stauraum wurde auf den 3 Einzelgaragen ein Satteldach errichtet, welches durch eine Luke erreichbar ist und damit sehr viel trockenen Stauraum bietet.

Das Haus wurde in den Jahren 2018 - 2022 umfangreich saniert. Kurz gesagt: alle Rohre und Leitungen im Haus sind aus dieser Zeit. Unter anderem:

- Elektroinstallation (2018)
- Wasserinstallation (2018)
- Gas-Zentralheizung (2018)
- Fußböden (2018)
- Einbauküche (2018)
- Bad 1.OG (2018)
- Bad 2. OG und Gäste-WC (2019)
- Garagentore (2020)
- Fenster (2022)

Das Haus ist damit im Innenraum auf dem aktuellen Stand und sofort einzugsbereit.

Da wir uns derzeit bereits in den Vorbereitungen für unseren Umzug befinden, wird das Haus zeitnah frei und bezugsbereit.

## Ausstattung

In der Küche wurde eine Nolte Küche mit hochwertigen Geräten verbaut.

Die Fußböden sind in den Wohnräumen mit Laminat belegt, in den Bädern mit modernen Fliesen.

Die Bäder sind hochwertig ausgestattet.

Im Wohnzimmer ist ein Kaminofen der Firma Hark verbaut.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich in Coburg Zentrum, im sogenannten "Thüringer Viertel".

Es ist ca. 1 km vom Marktplatz entfernt, damit sind in wenigen Gehminuten alle Dinge des täglichen Bedarfs erreicht. Flussläufig erreicht man zusätzlich die Hochschule Coburg, die Realschule COII und die Heinrich-Schaumberger-Schule.

Der Hauptbahnhof wird in ca. 10 min fußläufig erreicht.

Die Stadtbuslinien 1405 und 1407 halten in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt ist damit im 15 Minuten Takt erreichbar.

Vom Thüringer Viertel glangt man in weniger als 1 min auf die B4 und ist damit gut in Richtung Norden und Süden, sowie die A73 angebunden.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	179,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten

# Exposé - Galerie



Hausansicht von der Straße



überdacht Haus u. Gartenzugang

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Blick zur Küche



offene Küche mit Sitzgelegenheit

# Exposé - Galerie



Blick aus der Küche ins Grüne

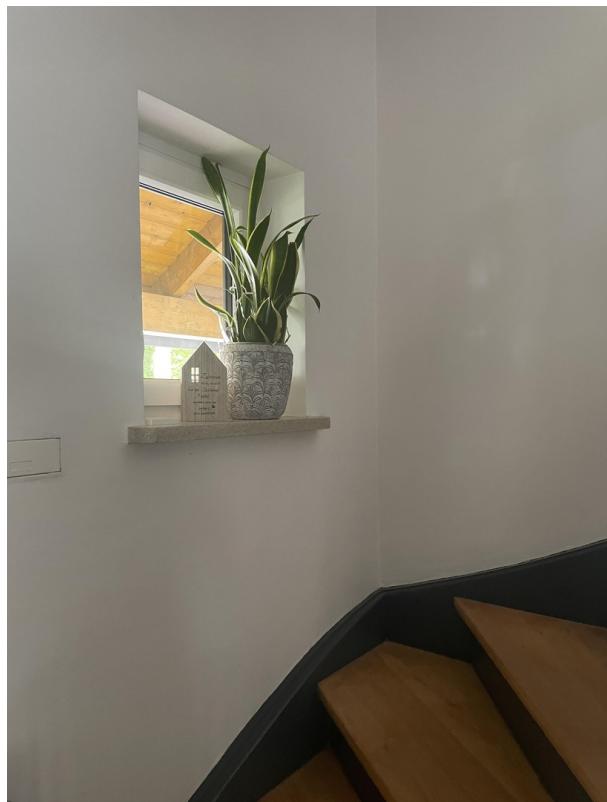


Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Treppenaufgang



Kinderzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon 1.OG



Badezimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1.OG



Studio im DG

# Exposé - Galerie



Bad 2.OG



großer ruhiger Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Süd-West Ansicht mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Apfelbaum mit Vogelhaus



Kräuterbeet an der Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick in die Einfahrt

# Exposé - Grundrisse

Wohnanlage

COBURG

"Am Judenberg"

Einfamilien-Reihenhäuser

Grundrisse, M. 1:100

"Erfurter Str. 3/5/7/9/11/13/15"

Aufstellung der Wohnflächen:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	26,37 m <sup>2</sup>
Küche	8,46 "
W.C.	1,09 "
Diele u. Garderobe	7,06 "
(ohne Treppenraum)	43,70 m <sup>2</sup>
abzügl. 3%	1,33 "
	42,47 m <sup>2</sup>

1/4 ged. Sitzpl. 1,50 "

Wohnfl. i. Erdg. 43,97 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss:

Schlafzimmer	14,44 m <sup>2</sup>
Ki. Zimmer	11,75 "
Ki. Zimmer Bad	8,18 "
Bad, W.C. Ankleide	3,68 "
Fenz (ohne Treppe)	5,22 "
	48,27 m <sup>2</sup>

abzügl. 3% 1,29 "

47,98 m<sup>2</sup>

+ 1/4 Balkon 1,50 "

wohnfl. i. 1. OG. 48,48 m<sup>2</sup>

Gesamte Wohnfl.: 87,45 m<sup>2</sup>

umbauter Raum: 461,70 cbm (Reihenhs.)

473,20 cbm (Kopfhaus)

# Exposé - Grundrisse

Der Bauherr:

Die Nachbarn:

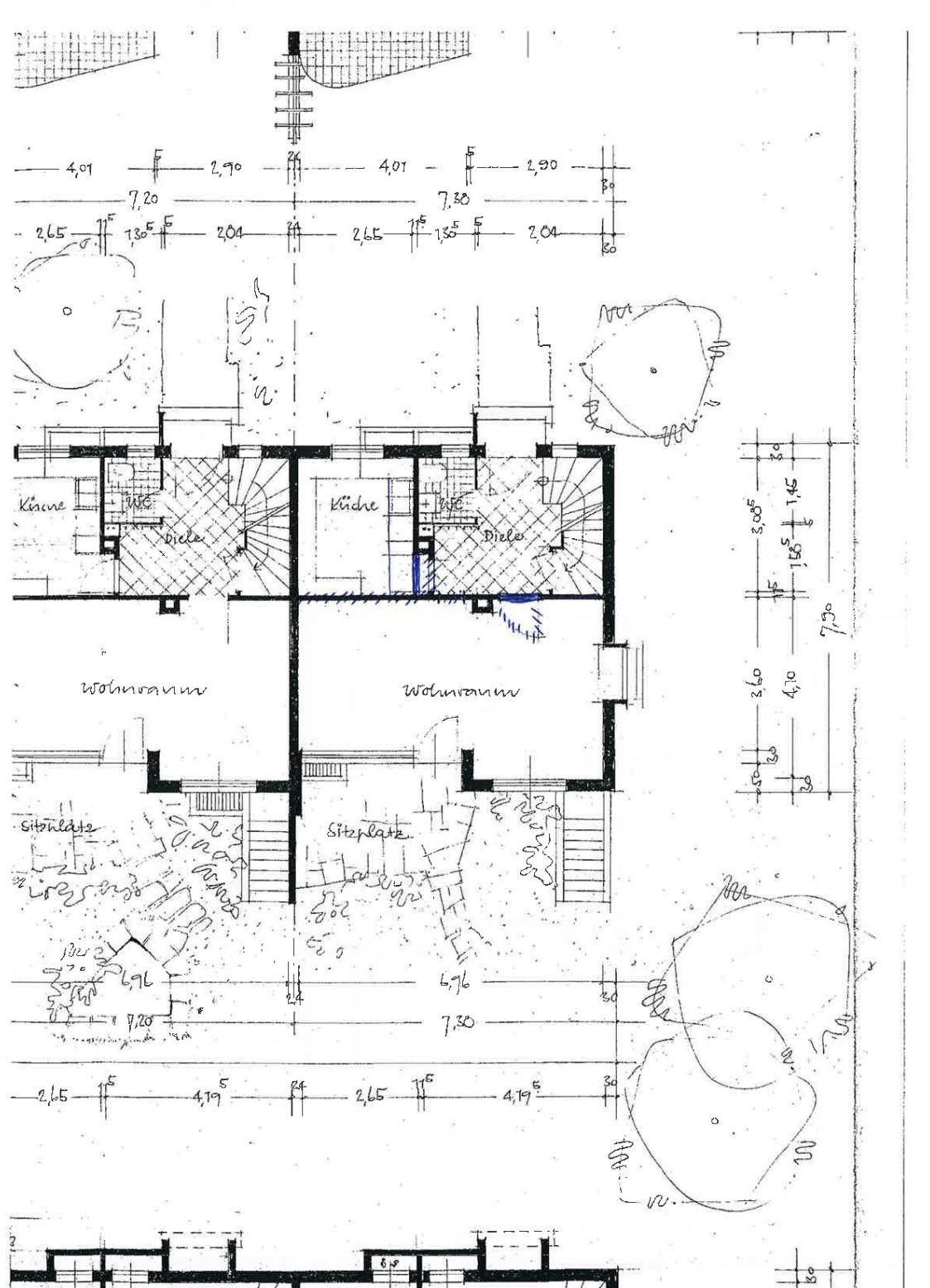
der Planfertiger

ARCHITEKT  
HERBERT POPPITZ  
MÜNCHEN 2, FORSTSTRASSE 24  
TELEFON 121028

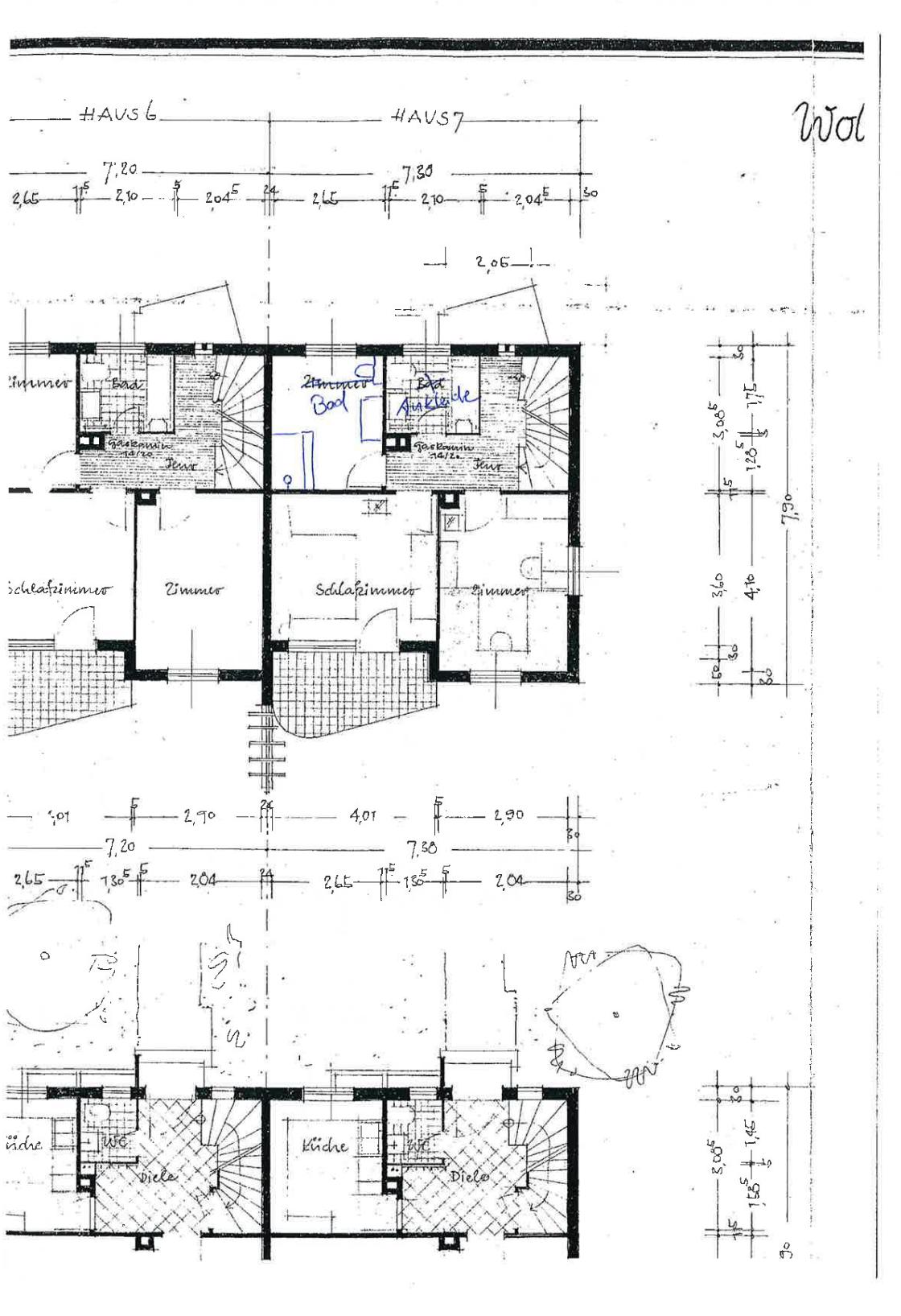
*Poppitz*

München, den 30. Aug. 1957

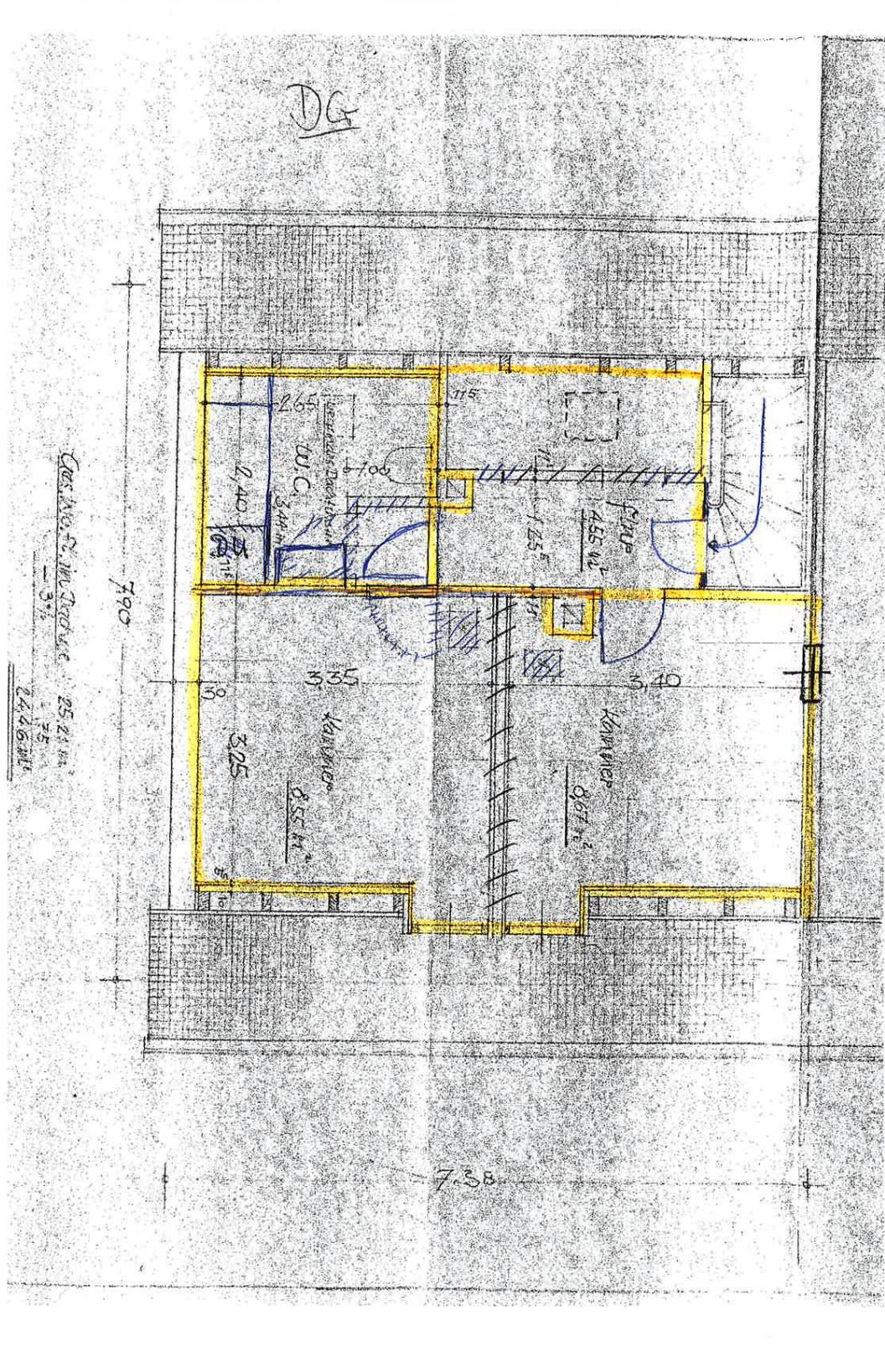
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

