

# Exposé

## Wohnung in Coburg

### 4-Zimmer-Whg. in zentrumsnaher Lage von Coburg mit Einbauküche, Balkon und Gartennutzung



Objekt-Nr. OM-433574

#### Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:

Elena

Telefon: 0151 50849848

Mobil: 0151 50849848

Rosenauerstraße 46  
96450 Coburg  
Bayern  
Deutschland

|                   |          |                |                |
|-------------------|----------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1966     | Mietsicherheit | 1.600 €        |
| Etagen            | 3        | Übernahme      | sofort         |
| Zimmer            | 4,00     | Zustand        | renoviert      |
| Wohnfläche        | 85,00 m² | Schlafzimmer   | 3              |
| Nutzfläche        | 15,00 m² | Badezimmer     | 1              |
| Energieträger     | Öl       | Etage          | 2. OG          |
| Nebenkosten       | 60 €     | Garagen        | 1              |
| Heizkosten        | 130 €    | Heizung        | Zentralheizung |
| Summe Nebenkosten | 190 €    |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kontakt bitte gerne per Whatsapp: +49 151 50849848 (bevorzugt)

oder per Mail: "elena.kruusa(at Zeichen)gmail.com"

!!! private Vermietung !!! keine Haustiere

Attraktive und räumige 4-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Blick auf den Garten und die Burg Veste in ruhiger Lage kann ab sofort gemietet werden.

In einer ruhigen und begehrten Lage von Coburg, in der Nähe des Freibads, vermieten wir eine frisch gestrichene 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m². Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Einheiten und verfügt über ein sehr attraktives Raumkonzept.

Besonders hervorzuheben ist der große Balkon, der von einigen Zimmern aus, insbesondere dem Wohnzimmer, zugänglich ist. Hier können Sie die wunderschöne Aussicht auf den großen Garten und die imposante Burg Veste genießen. Der Garten steht den Mietern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung und lädt zum Entspannen und Grillen ein.

Die Wohnanlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und die Nachbarschaftsverhältnisse sind äußerst angenehm, was eine harmonische Atmosphäre im Haus gewährleistet. Auf Wunsch kann eine Garage auch angemietet werden, ansonsten stehen in näherer Umgebung kostenlose Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Um die Gartenpflege und Winterdienst müssen Sie sich nicht kümmern, das wird alles für Sie erledigt.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist in nur 1-2 Minuten zu Fuß erreichbar. Insgesamt handelt es sich um eine äußerst attraktive und komfortable Wohnung, die in jeder Hinsicht überzeugt. Die Wohnung befindet sich in der Rosenauer Straße.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Großzügige und moderne Wohnung mit Balkon, Kelleranteil und Gemeinschaftsraum.

Wir bieten Ihnen eine saubere und weiß gestrichene Wohnung in zentraler Lage, welche mit Einbauküche und Badmöbel angeboten wird. Selbstverständlich können Sie auch Ihre eigenen Möbel mitbringen und die Wohnung so gestalten wie Sie gerne möchten. Der Grundriss der Wohnung umfasst ein geräumiges Wohnzimmer, eine separate Küche inklusive Abstellraum sowie zwei großzügige Kinderzimmer oder Büros und ein großes Schlafzimmer. Ein Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken bieten zusätzlichen Komfort.

Ein großer Abstellraum im Flur sowie ein separater Waschkraum im Keller bieten ausreichend Platz für alle Ihre Bedürfnisse. Im Dachboden steht Ihnen ebenfalls ein weiterer Abstellraum zur Verfügung. Der Balkon ist ein Highlight der Wohnung und bietet einen schönen Ausblick auf den Garten und die Veste. Hier können Sie in Ruhe entspannen und Ihre freie Zeit genießen.

Zur Wohnung gehört auch ein geräumiger Kelleranteil von etwa 13-15 m², welcher Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, in einem Gemeinschaftsraum Ihre Wäsche zu trocknen bzw. aufzuhängen.

Das Haus selbst wurde in den letzten Jahren nach und nach renoviert und modernisiert. So wurden beispielsweise die Wohnungen mit einer Heizungssteuerung via Funk ausgestattet und die Kunststofffenster erneuert. Die Hausfassade wurde gedämmt und wird im Jahr 2024 neu gestrichen.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst attraktive Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit ausreichend Platz und Stauraum verbindet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Ausstattung:

- voll eingerichtete Einbauküche
- Badmöbel
- frisch gestrichen
- Balkon
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet

**Lage**

Die zentrale und sehr ruhige Lage dieser Immobilie ist ein echtes Highlight. Neben allen Einrichtungen der Grundversorgung wie Schulen, Kindergärten, Ärzten, Gaststätten und Biergärten, gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. So befindet sich beispielsweise ein Freibad nur 100 Meter entfernt, das an warmen Tagen für eine willkommene Erfrischung sorgt. Auch die Autobahnanbindung ist sehr gut, sodass Sie schnell und unkompliziert zu allen wichtigen Zielen gelangen. Wenn Sie lieber öffentliche Verkehrsmittel nutzen möchten, ist dies ebenfalls kein Problem: Die Stadtbusanbindung befindet sich nur 50 Meter entfernt. Und auch für den täglichen Einkauf ist gesorgt, denn verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 129,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur Diele



Eingangsbereich Diele



# Exposé - Galerie



Ausblick aus dem Balkon

# Exposé - Galerie



Garten



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Büro oder Kinderzimmer



Badewanne mit Glaswand

# Exposé - Galerie



Büro oder Kinderzimmer



Bad



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

