

# Exposé

## Einfamilienhaus in Coburg

**Großzügiges Einfamilienhaus in toller Lage mit Garten, Terrasse und viel Privatsphäre**



Objekt-Nr. **OM-449925**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **695.000 €**

96450 Coburg  
Bayern  
Deutschland

|                   |                         |              |                |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| Grundstücksfläche | 1.100,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | modernisiert   |
| Etagen            | 2                       | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer            | 7,00                    | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche        | 200,00 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 1              |
| Nutzfläche        | 300,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Gas                     | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung       |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1984 befindet sich in einer sehr schönen Stadtlage von Coburg und überzeugt durch viel Platz, eine ruhige Grundstückssituation sowie einen schön eingewachsenen Garten mit hoher Privatsphäre.

Die Immobilie bietet ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 7 Zimmer. Im Mittelpunkt des Hauses steht der großzügige, offene Wohnbereich, der durch seine Größe, die hellen Fensterflächen, den schönen Holzboden und die charaktervollen Rundbogenfenster eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schafft. Direkt anschließend befindet sich ein Büro, das sich ideal für Homeoffice, Bibliothek, Arbeitsbereich oder als zusätzlicher Rückzugsraum nutzen lässt.

Die Raumaufteilung eignet sich hervorragend für Familien, Paare mit großem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Drei Schlafzimmer bieten komfortablen privaten Rückzugsraum.

Ergänzt wird das Platzangebot durch den voll ausgebauten Keller im Untergeschoss. Dieser verfügt über eine normale Deckenhöhe und ist dadurch vielseitig nutzbar, beispielsweise als Hobbybereich, Gästezimmer, Arbeitsbereich, Fitnessraum oder zusätzliche Nutzfläche.

Der Außenbereich ist ein besonderes Highlight der Immobilie. Das ca. 1.100 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ruhig gelegen, schön eingewachsen und bietet viel Privatsphäre. Der Garten verfügt über alte Bäume, grüne Hecken, Rasenflächen sowie sonnige und schattige Bereiche. Die Terrasse am Haus lädt zum Entspannen, Essen im Freien oder zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Eine direkte Garage rundet das Angebot ab und sorgt für komfortables Parken direkt am Haus.

## Ausstattung

Das Haus überzeugt durch eine großzügige und wohnliche Ausstattung mit vielen charaktervollen Details. Besonders hervorzuheben sind der offene, helle Wohnbereich, die schönen Holz- und Parkettböden, die markanten Rundbogenfenster sowie die angenehme Verbindung von Innen- und Außenbereichen.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der Kachelofen im Wohnbereich, der nicht nur optisch den wohnlichen Charakter des Hauses unterstreicht, sondern auch für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Im Außenbereich bietet der offene Außenkamin auf der Terrasse zusätzlichen Wohnkomfort und schafft einen schönen Platz für gemütliche Abende im Freien. Zusammen mit dem eingewachsenen Garten, der Terrasse und der ruhigen Grundstückssituation entsteht ein sehr privates und hochwertiges Wohnumfeld.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer sehr schönen und gefragten Stadtlage von Coburg. Die genaue Adresse wird aus Diskretionsgründen nicht in der Anzeige veröffentlicht.

Das Haus liegt angenehm ruhig auf einem großzügigen, eingewachsenen Grundstück und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Coburger Innenstadt und der guten Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Auch die historische Innenstadt von Coburg mit ihren vielfältigen Kultur-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten ist bequem erreichbar.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorteilen einer stadtnahen Wohnadresse. Sie eignet sich besonders für Familien, Berufstätige und Paare mit Platzbedarf, die ein großzügiges Zuhause in Coburg suchen und dennoch nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht Garten 2



Hausansicht



Hausansicht 2

# Exposé - Galerie



Eingewachsenes Grundstück



Eingangsbereich EG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Offener Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Büro



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Flur OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie

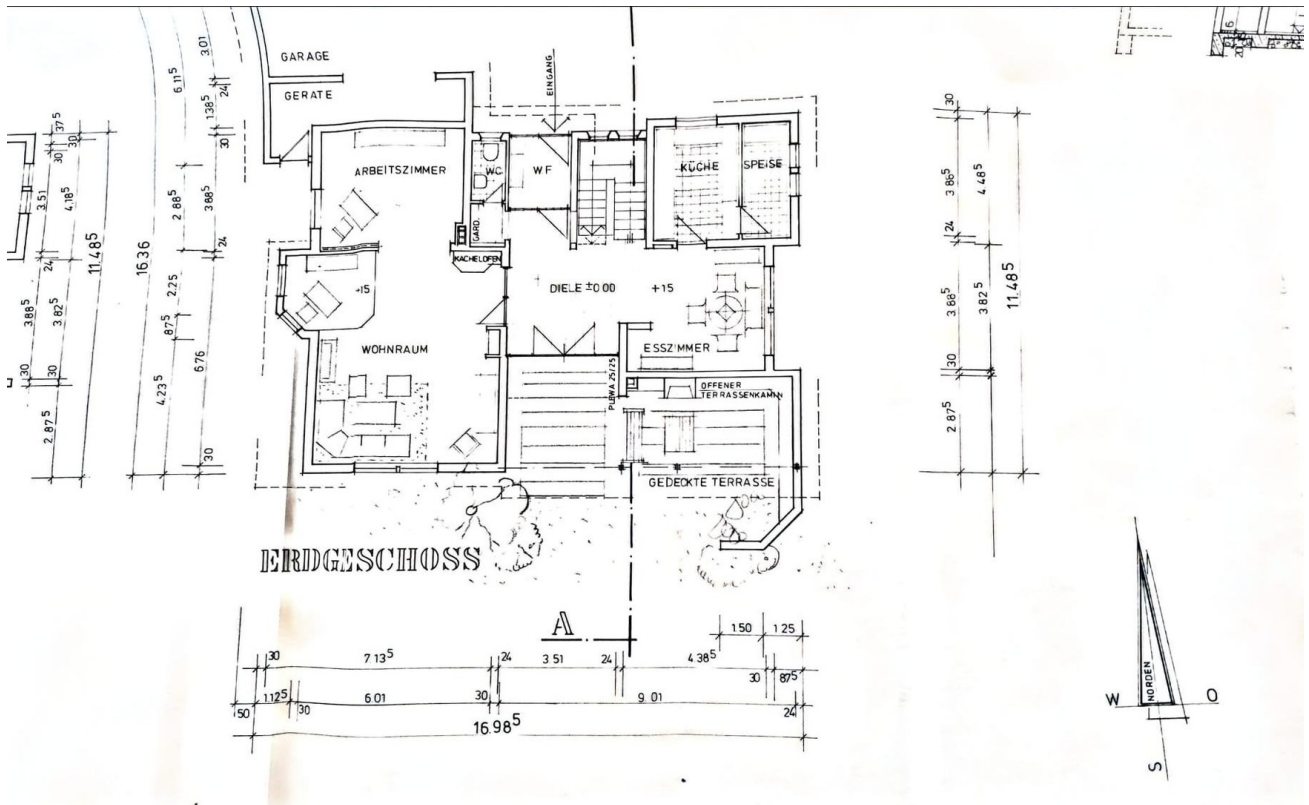


Bad

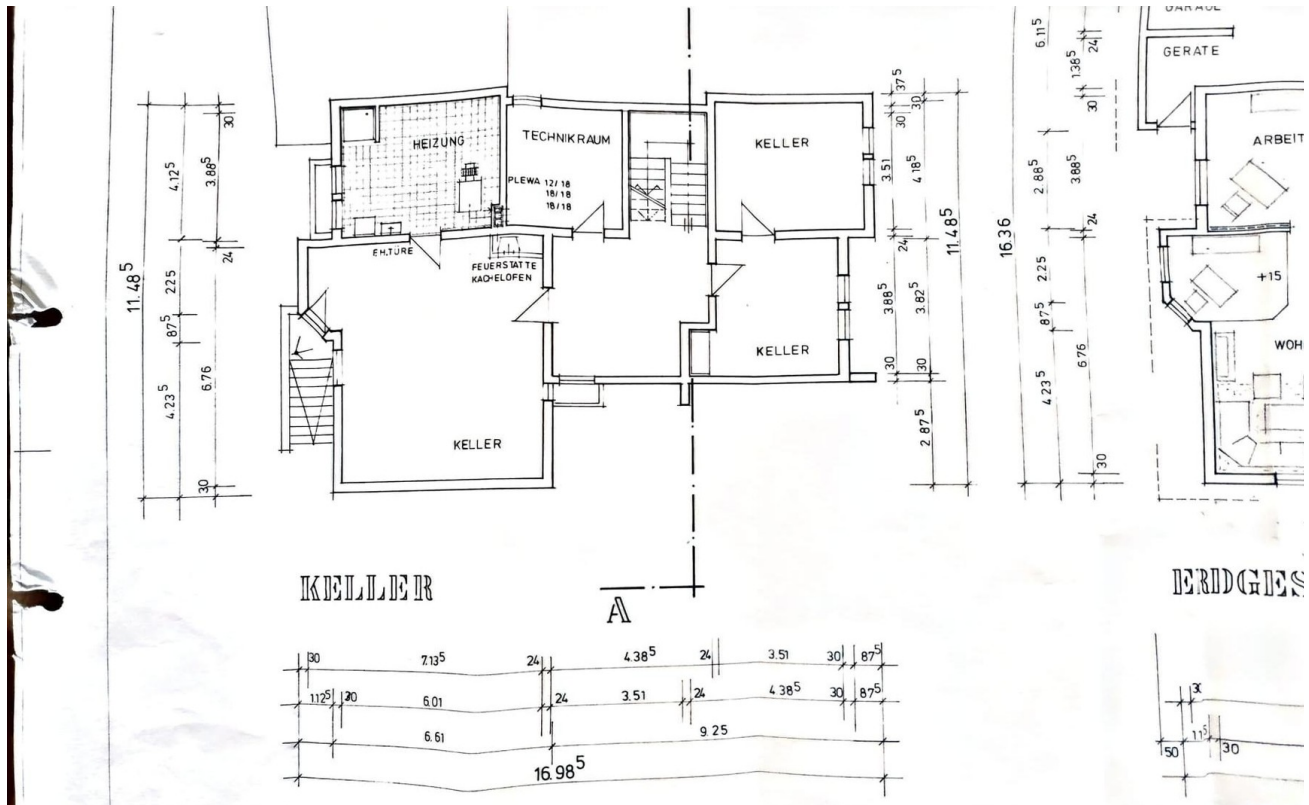


Dusche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse

