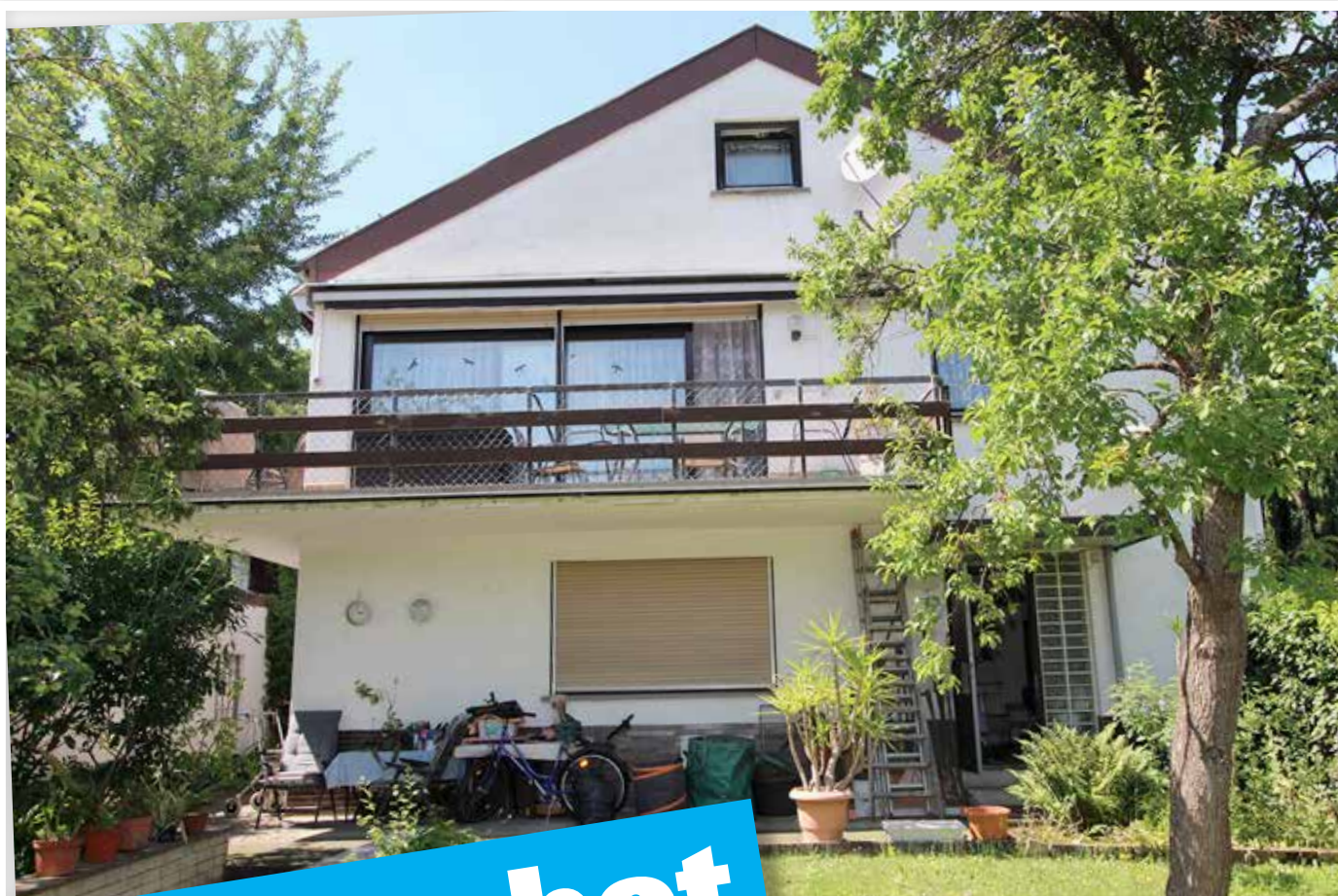


# Attraktives Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung



**Angebot**

**CONTEXT**

**Immobilienvermarktung**

Wiesenstraße 1  
96450 Coburg

**Fon: 09561 - 200830**

Fax: 09561 - 200829

e-mail: [info@context-id.de](mailto:info@context-id.de)

[www.context-immobilienvermarktung.de](http://www.context-immobilienvermarktung.de)

Gebäudetyp	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Wohnfläche ca.	ca. 185 m <sup>2</sup>
Gebäudenutzfläche	228 m <sup>2</sup> (zzgl. 3 Garagen)
Grundstücksfläche ca.	575 m <sup>2</sup>
Anzahl Garagen	3
Baujahr	1978
Objektzustand	gepflegt, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten erforderlich
Heizungsart	Erdgas Bj. 2003, Warmwasserspeicher Bj. 2015
Energieausweis	liegt vor, Verbrauchswert: 220,7 kWh/(m <sup>2</sup> -a)
Kaufpreis	Euro 348.000,-
Provision für Käufer	1,95 % zzgl. MwSt.
Anschrift	liegt vor

## Objektbeschreibung

Das nach Südwesten ausgerichtete Anwesen ist insbesondere für eine größere Familie geeignet.

Neben der „Hauptwohnung“ in Ober- und Dachgeschoss mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat das Haus eine ca. 35 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung.

Beide Wohnungen sind attraktiv und verfügen über eine sonnige Terrasse bzw. einen großen Balkon.

Der Garten einschließlich Gemüsegarten kann gemeinschaftlich genutzt werden.

## Ausstattung

Die große Hauptwohnung im Obergeschoss hat einen sehr geräumigen Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon. Neben Küche und Bad verfügt sie über 3 weitere Zimmer. Zusätzlich gibt es 2 große Zimmer im Dachgeschoss. Hier befindet sich ebenfalls ein Bad mit Dusche und WC.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss verfügt über eine separate Küche und ein kleines Bad mit WC und Dusche.

An der Nordseite des Anwesens befinden sich 3 Garagen.

**CONTEXT**

**Immobilienvermarktung**

Wiesenstraße 1  
96450 Coburg

**Fon: 09561 - 200830**

Fax: 09561 - 200829

e-mail: [info@context-id.de](mailto:info@context-id.de)

[www.context-werbestudio.de](http://www.context-werbestudio.de)

## Lage

In zweiter Reihe zur Straße gelegen, ist das Objekt vor Verkehrslärm geschützt. Es befindet sich auf einem nach Südwesten ausgerichteten Grundstück - Vesteblick inklusive.

Die Innenstadt ist in 20 Minuten fußläufig erreichbar.

## Sonstiges

Beide Wohnungen sind vermietet. Der Mietvertrag der Einliegerwohnung läuft zum Monatsende aus. Das Mietverhältniss in der großen Wohnung besteht seit 6 Jahren. Die kooperativen Mieter sind bereits dabei, sich neu zu orientieren.

Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten sind erforderlich.

Die Fenster sollten ausgetauscht werden.

Ein neuer Außenanstrich ist fällig.

Das Dach wurde Ende der 90er Jahre neu gedeckt.

Die Instandhaltung des Kanalsystems erfolgte im Rahmen der städtischer Bestimmungen.

Die Heizung wurde 2003 und der Wasserspeicher 2015 erneuert.

**CONTEXT**

**Immobilienvermarktung**

Wiesenstraße 1  
96450 Coburg

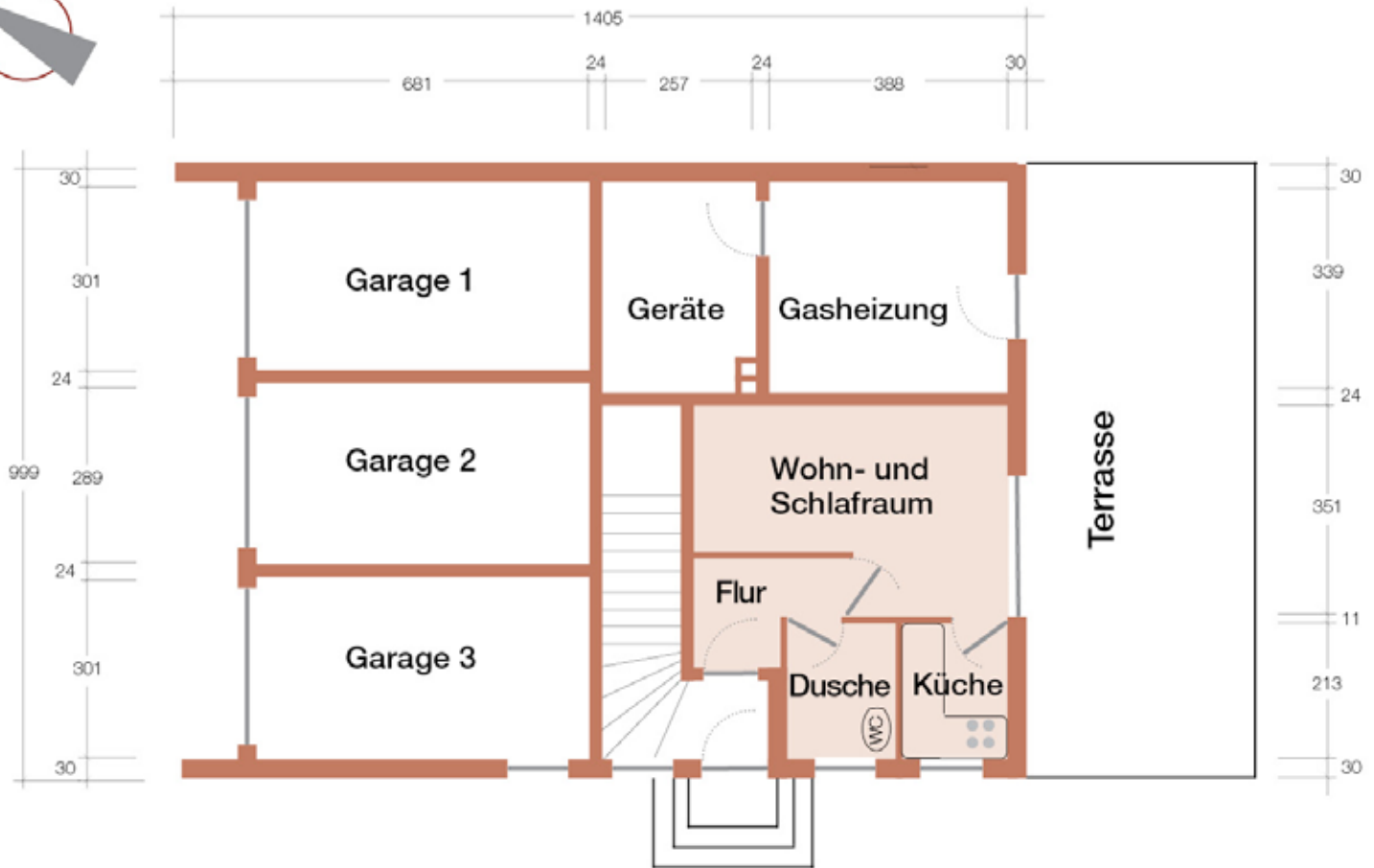
**Fon: 09561 - 200830**

Fax: 09561 - 200829

e-mail: [info@context-id.de](mailto:info@context-id.de)

[www.context-werbestudio.de](http://www.context-werbestudio.de)

# Grundrisse



ERDGESCHOSS

**CONTEXT**

Immobilienvermarktung

Wiesenstraße 1  
96450 Coburg

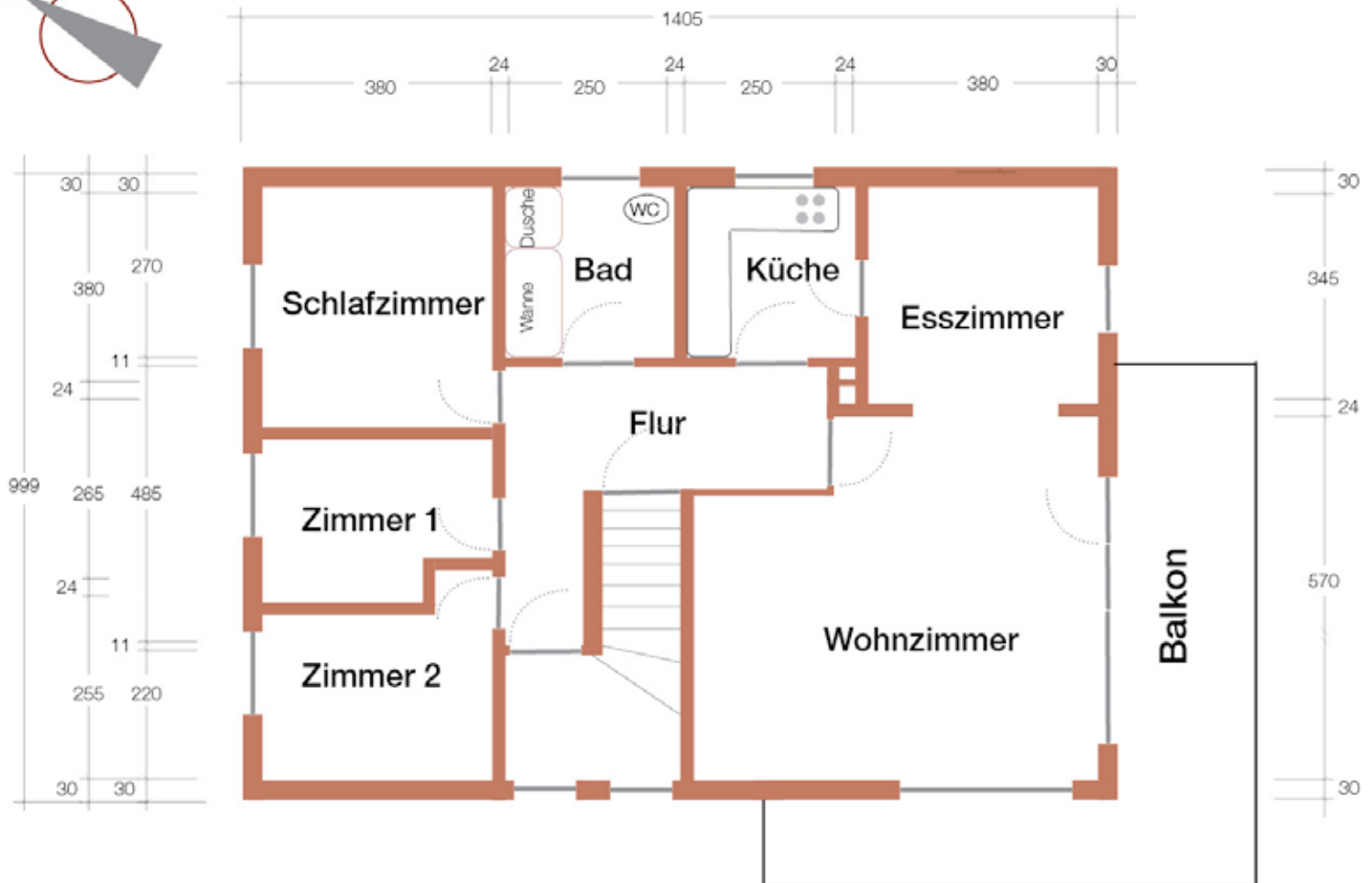
Fon: 09561 - 200830

Fax: 09561 - 200829

e-mail: [info@context-id.de](mailto:info@context-id.de)

[www.context-werbestudio.de](http://www.context-werbestudio.de)

# Grundrisse



OBERGESCHOSS

**CONTEXT**

Immobilienvermarktung

Wiesenstraße 1  
96450 Coburg

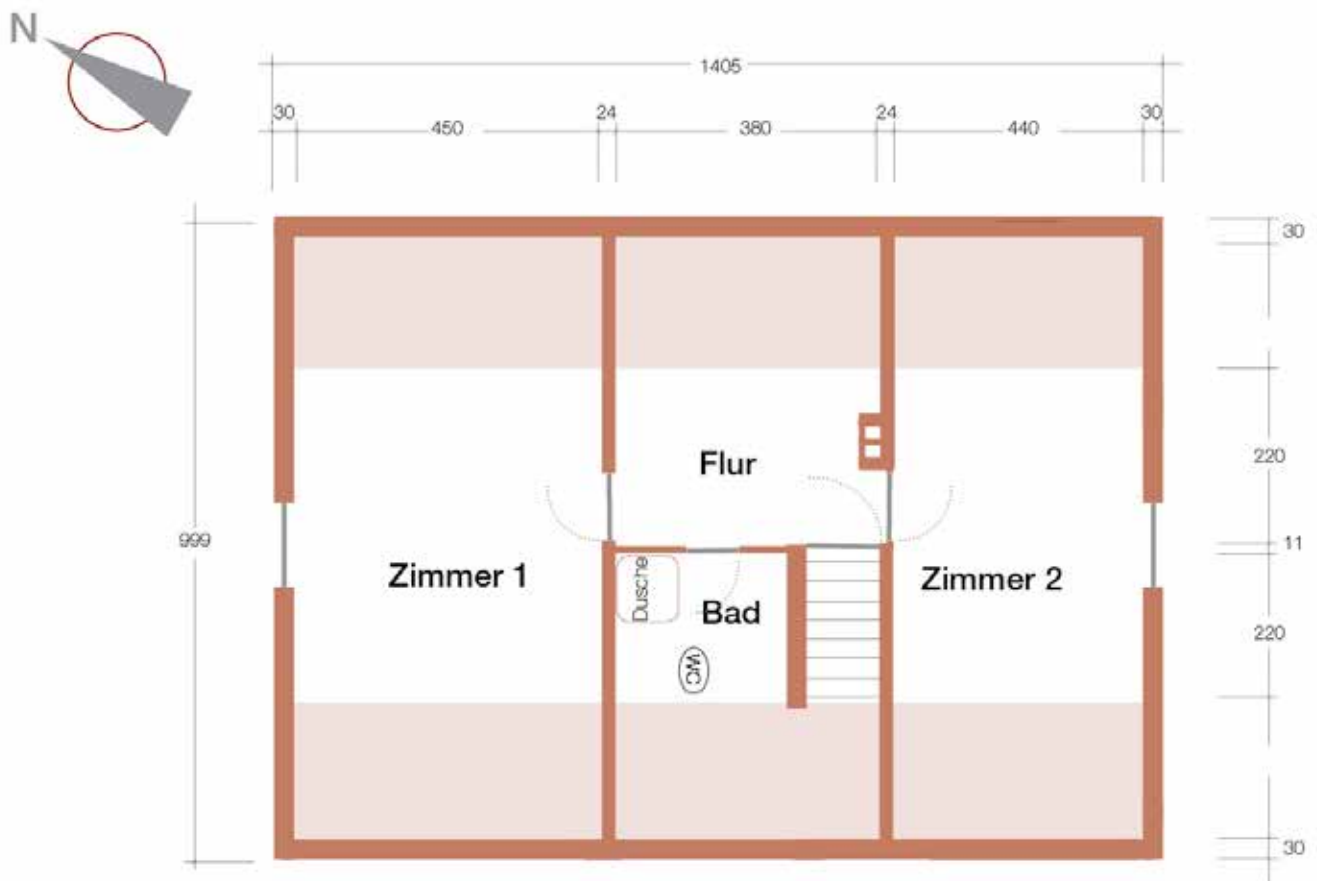
Fon: 09561 - 200830

Fax: 09561 - 200829

e-mail: [info@context-id.de](mailto:info@context-id.de)

[www.context-werbestudio.de](http://www.context-werbestudio.de)

# Grundrisse



DACHGESCHOSS

**CONTEXT**

Immobilienvermarktung

Wiesenstraße 1  
96450 Coburg

Fon: 09561-200830

Fax: 09561-200829

e-mail: [info@context-id.de](mailto:info@context-id.de)

[www.context-werbestudio.de](http://www.context-werbestudio.de)



# Fotos



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht 2 West

**CONTEXT**

**Immobilienvermarktung**

Wiesenstraße 1  
96450 Coburg

**Fon: 09561 - 200830**

Fax: 09561 - 200829

e-mail: [info@context-id.de](mailto:info@context-id.de)

[www.context-werbestudio.de](http://www.context-werbestudio.de)



# Fotos



Garten



Balkon Ansicht 1



Wohnzimmer OG



Esszimmer



Balkon Ansicht 2

## CONTEXT

## Immobilienvermarktung

Wiesenstraße 1  
96450 Coburg

**Fon: 09561 - 200830**

Fax: 09561 - 200829

e-mail: [info@context-id.de](mailto:info@context-id.de)

[www.context-werbestudio.de](http://www.context-werbestudio.de)

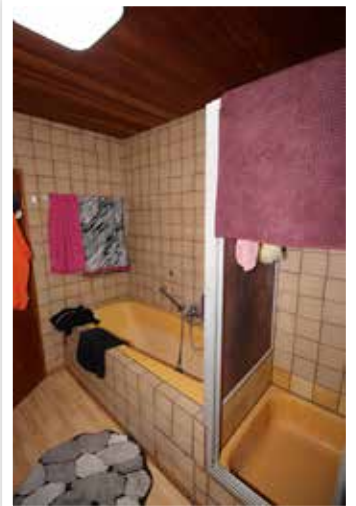
## Fotos



Küche OG



Bad OG Ansicht 1



Bad OG Ansicht 2



Schlafzimmer OG



Aufgang DG



Flur OG



Abstellkammer OG

# CONTEXT

## Immobilienvermarktung

Wiesenstraße 1  
96450 Coburg

**Fon: 09561 - 200830**

Fax: 09561 - 200829

e-mail: [info@context-id.de](mailto:info@context-id.de)

[www.context-werbestudio.de](http://www.context-werbestudio.de)

## Fotos



Treppe DG



Dusche/WC DG



Flur DG



Zimmer DG



Gasheizung (Bj.: 2003)  
Warmwasserspeicher (Bj. 2015)

**CONTEXT**

**Immobilienvermarktung**

Wiesenstraße 1  
96450 Coburg

**Fon: 09561 - 200830**

Fax: 09561 - 200829

e-mail: [info@context-id.de](mailto:info@context-id.de)

[www.context-werbestudio.de](http://www.context-werbestudio.de)



# Kontakt

Ihr Ansprechpartner: Ingo Drögemeier

---

Telefon 0171 8110784

---

e-mail [info@context-id.de](mailto:info@context-id.de)

**CONTEXT**

**Immobilienvermarktung**

Wiesenstraße 1  
96450 Coburg

**Fon: 09561-200830**

Fax: 09561-200829

e-mail: [info@context-id.de](mailto:info@context-id.de)

[www.context-werbestudio.de](http://www.context-werbestudio.de)