

Exposé

Zweifamilienhaus in Untersiemau Großzügiges Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-256873**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Hammer

96253 Untersiemau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.193,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	370,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	499,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das außergewöhnliche Anwesen liegt in einem sehr ruhigen und bevorzugten Wohngebiet in Haarth, einem Ortsteil der Gemeinde Untersiemau. In knapp 10 Minuten ist die Innenstadt von Coburg mit dem Auto zu erreichen. Auf dem 1193m² großen Grundstück befinden sich neben dem Gebäude ein Teich mit Brücke, ein großer Pool, ein Pavillon mit Whirlpool, zwei Gerätehäuschen, Rasenflächen und ein Steingarten. Fahrzeuge können in einer Doppelgarage, einem höheren Doppelcarport und auf einem Stellplatz untergebracht werden.

Zwei Regenwasserzisternen stellen ca. 4000l zur Bewässerung des Gartens zur Verfügung.

Die Öl-Brennwertheizung wurde in 2011 neu installiert. Eine große Solarthermieanlage (2012) auf dem Dach stellt Heizungsunterstützung, Warmwasserbereitung und die Temperierung des Pools (im Sommer) sicher. Im EG und OG ist Fußbodenheizung, im UG sind Heizkörper.

Klimaanlagen in den Schlaf- und Wohnbereichen von EG und OG machen die zunehmend heißen Sommer angenehmer.

Über die letzten Jahre wurden fortlaufend Fenster erneuert (2-fach und 3-fach Verglasung vorhanden), Dämmung nachgerüstet und die gesamte Fassade in 2016 saniert. Die meisten Fenster verfügen über elektrische Rollläden. Diverse Insektenschutztüren und Insektenschutzgitter lassen ungebetene Gäste draußen.

Die gesamte Gebäudenutzfläche (nach DIN277) beträgt ca. 499m², zzgl. Balkon und Terrassen.

Das Anwesen kann vielfältig genutzt werden. Als Ein-, Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhaus, mit Praxis/Kanzlei/Büro/Kleingewerbe, oder einfach für Liebhaber von großzügigem Wohnen.

Baujahr ca. 1984; umfangreich saniert, umgebaut und erweitert 1995

EG:

- Wohn- und Essbereich mit Galerie, ca. 45 m²
- weiterer Wohnbereich mit Wintergarten und Kamin, ca. 38m²
- Küche mit Einbauküche, diverse Markengeräte, ca. 9m²
- Schlafzimmer, mit Ankleidebereich, ca. 25m²
- Abstellraum, ca. 8m²
- exklusives Wellness-Bad (2005) mit Wanne, großer Dusche, Dampfdusche, Radio/Fernseher/DVD, Bidet, Urinal, WC und Gäste-WC, ca. 27m²
- zwei Terrassen

OG:

- Wohn- und Essbereich mit Flur, ca. 54m²
- Küche mit Einbauküche und kleiner Abstellraum, ca. 10m²
- Schlafzimmer mit Balkonzugang, ca. 17m²
- Kinderzimmer mit Balkonzugang, ca. 16m²
- Gäste-WC mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, ca. 4m²
- Bad mit WC, Wanne und Duschwand, ca. 5m²
- zwei Abstellräume
- große Dachterrasse (ca. 60m²) mit Markise

UG:

- Heizung und Pooltechnik, ca. 9m²
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, ca. 7m²
- Tankraum (Öltanks 6000l), ca. 12m²
- Kellerraum, ca. 10m²
- Wohnbereich (2020 renoviert):

Wohnzimmer, ca. 19m²

Schlafzimmer, ca. 15m²

Küche mit Einbauküche, ca. 15m²

Bad mit WC, Wanne und Duschwand, ca. 6m²

Garage mit Werkraum und Dachboden, ca. 85m²

weitere Nutzflächen, ca. 37m²

Das Anwesen ist sofort verfügbar!

Diverse Einbauschränke und Regale verbleiben im Haus. Bis auf ein Kücheneinbaugerät sind alle Küchen enthalten. Die Beckenfolie des Pools ist defekt, die Reparatur haben wir leider nicht mehr geschafft (Kosten ca. 5000€ für geschickte Handwerker).

Die Unterhaltskosten bewegen sich in einem äußerst moderaten Rahmen. Der Heizölverbrauch liegt bei ca. 4000l pro Jahr. Der Einbau einer Wärmepumpe ist möglich.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Ausstattung

weitere Highlights:

- Video-Sprechanlage mit 4 Monitoren und RFID-Zutrittskontrolle
- Zwischenzähler Strom und Wasser für Wohnbereich OG
- Bad und Wintergarten EG mit Natursteinböden
- Kamin im EG als Notfeuerstätte, ca. 20kW
- Gartenbeleuchtung und -steckdosen
- unverbaubare Aussicht bis in den Itzgrund
- Drehstromanschlüsse (CEE) im Haus und im Garten vorhanden
- Außendusche mit Warmwasserschluss
- Wasseranschluss in der Garage
- schnelles Internet >100Mbit möglich
- Energiebedarf 92,8 kWh(m²*a), Energieeffizienzklasse C, Öl

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Weitere Informationen und Bilder stellen wir gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Bei Interesse schreiben Sie uns mit der Angabe Ihrer Telefonnummer an. Wir rufen schnellstmöglich zurück.

Lage

Das Objekt liegt in einem Ortsteil von Untersiemau. In knapp 10 Minuten ist die Innenstadt von Coburg mit dem Auto zu erreichen. Nicht allzu weit entfernt finden Sie außerdem mehrere Einkaufsmöglichkeiten, ein Baumarkt, Schulen und Kindergärten. Einige Museen, ein Kino, eine gute medizinische Versorgung und diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnen EG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



