

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Coburg

**Dein neues Zuhause: Schöne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon, Einbauküche und TG-Stellplatz in Top-Lage**



Objekt-Nr. **OM-319713**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **645 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marcel Salwender

Gothaer Straße 17  
96450 Coburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	196 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	1.935 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Deinem neuen Zuhause! Diese großzügige 2-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung im überzeugt durch einen cleveren Grundriss und eine hochwertige Ausstattung. Ein besonderes Highlight ist die nahezu neue, moderne Einbauküche, die sich harmonisch in den Wohnraum einfügt. Die Wohnung über einen sonnigen Balkon, der zum Entspannen einlädt und einen zusätzlichen Gartenanteil. Sie eignet sich ideal für Paare, Berufstätige oder kleine Familien, die Wert auf modernes Wohnen legen. Das Mietverhältnis kann ab dem 01.01.2025 vereinbart werden. Besichtigungen sind ab Mitte Dezember möglich.

Highlights der Wohnung:

Die Wohnung überzeugt durch ihren sehr guten Schnitt und Raumaufteilung, die eine angenehme und sonnige Wohnatmosphäre schaffen. Das moderne Badezimmer bietet Dir zeitgemäßen Komfort und Stil. Die vollausgestattete Einbauküche, inklusive hochwertigen Elektrogeräten, lässt keine Wünsche offen und ist bereits im Mietpreis inklusive. Auf dem großzügigen Balkon kannst Du entspannte Stunden mit Weitblick genießen. Die gesamte Wohnung ist mit pflegeleichtem Laminatboden ausgestattet.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: Geräumig und lichtdurchflutet, ideal für entspannte Stunden. Große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre.
- Küche: Offene, voll ausgestattete Küche, die direkt an das Wohnzimmer angrenzt – perfekt, um beim Kochen in Kontakt zu bleiben.
- Schlafzimmer: Ruhig gelegen und geräumig, mit genügend Platz für ein bequemes Doppelbett.
- Badezimmer: Modern und zeitgemäß, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, WC und Fenster.
- Balkon: Südlich ausgerichtet und ein wahres Highlight – perfekt, um die Sonnenstunden zu genießen.
- Praktischer Waschmaschinenanschluss im separaten Waschkeller, der zusätzlich Platz für das Trocknen der Wäsche bietet – Du musst keinen Platz in der Wohnung dafür opfern und kannst Deine Wäsche bequem im Waschkeller trocknen lassen.

Ausstattung:

- 2 Zimmer, 62 qm Wohnfläche
- Vollausgestattete Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
- Renoviertes, modernes Badezimmer
- Großer Balkon mit Südausrichtung
- Laminatboden
- Großzügige Raumaufteilung und praktischer Grundriss
- Hoher Energiestandard für niedrige Nebenkosten
- Gemeinschaftskeller und zusätzlicher, großer Kellerraum
- Waschmaschinenanschluss im Waschkeller mit zusätzlicher Trockenmöglichkeit
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 70 €/Monat)
- Nichtraucherwohnung, Haustiere nach Absprache erlaubt

## Ausstattung

- 2 Zimmer, 62 qm Wohnfläche
- Vollausgestattete Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
- Renoviertes, modernes Badezimmer
- Großer Balkon mit Südausrichtung
- Laminatboden
- Großzügige Raumaufteilung und praktischer Grundriss
- Hoher Energiestandard für niedrige Nebenkosten
- Gemeinschaftskeller und zusätzlicher, großer Kellerraum
- Waschmaschinenanschluss im Waschkeller mit zusätzlicher Trockenmöglichkeit
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 70 €/Monat)
- Nichtraucherwohnung, Haustiere nach Absprache erlaubt

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gothaer Straße 17, einer begehrten Wohngegend in nördlichen Teil von Coburg und bietet eine ruhige Wohnatmosphäre, die dennoch zentral genug. Du profitierst hier von einer hervorragenden Anbindung und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, zum Marktplatz, zum Bahnhof und die Hochschule ist nur wenige Straßen entfernt. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Grünanlagen und Parks der Umgebung, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln macht diese Lage ideal für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen.

### Sonstiges:

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Singles oder auch Paare. Die Kombination aus ruhiger Lage, moderner Ausstattung und der Nähe zur Coburger Innenstadt macht sie zu einer seltenen Gelegenheit. Direkt um die Ecke ist die Hochschule Coburg, HUK und der Bahnhof und trotzdem ruhig gelegen.

### Historisches und Kulturelles:

Coburg selbst ist reich an Geschichte und Kultur, und die Gothaer Straße liegt in einer guten Ausgangslage, um die Sehenswürdigkeiten der Stadt zu erkunden. Die Altstadt mit ihren historischen Gebäuden und Denkmälern ist in kurzer Zeit erreichbar. Coburg ist bekannt für das Veste Coburg, eine der größten mittelalterlichen Burganlagen Deutschlands, und bietet kulturelle Highlights wie das Coburger Landestheater und die jährlichen Veranstaltungen wie das Samba-Festival und die Schlossplatzfeste.

### Zusammenfassung:

Die Gothaer Straße in Coburg bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Nähe. Die Anbindung an das Stadtzentrum, die Nähe zu Naherholungsgebieten und die gute Infrastruktur machen das Viertel zu einer gefragten Wohngegend. Hier finden Bewohner sowohl städtischen Komfort als auch die Möglichkeit, sich in einer grünen und geschichtsträchtigen Umgebung zu entspannen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Aussicht zur Veste

# Exposé - Galerie



Keller



Waschkeller

# Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Spielplatz

# Exposé - Galerie

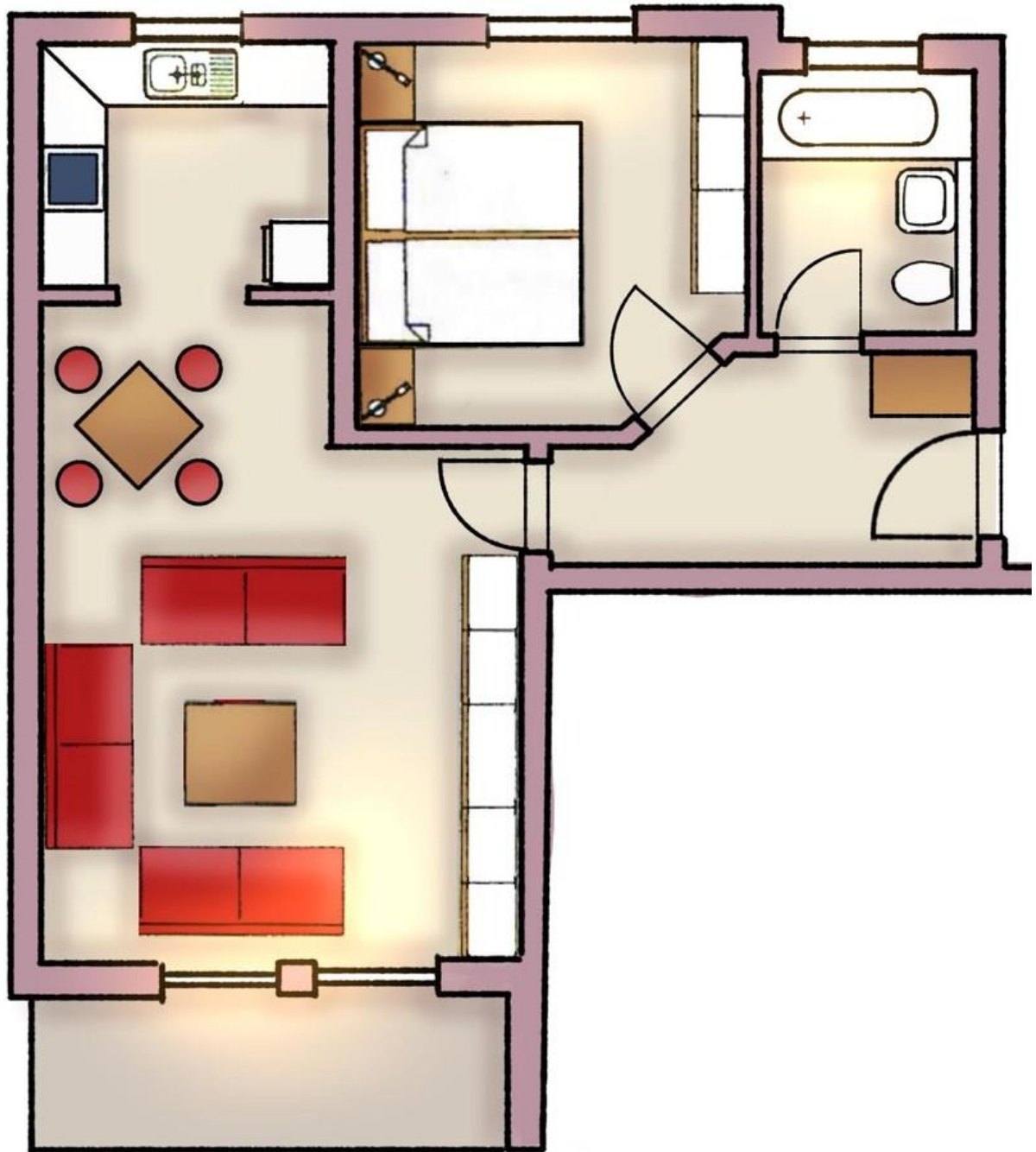


Aussenansicht



Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Gothaer 17



# Exposé - Grundrisse

