

Exposé

Wohnung in Coburg

**renovierte 3-Zimmer-Whg. mit Balkon, Garten und
Garage in zentrumsnaher Lage von Coburg**



Objekt-Nr. OM-322495

Wohnung

Vermietung: **780 € + NK**

Ansprechpartner:
Elena P.
Telefon: 0151 50849848
Mobil: 0151 50849848

96450 Coburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	75,00 m²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	20,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	60 €	Etage	2. OG
Heizkosten	120 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kontakt bitte gerne per Whatsapp: +49 151 50849848

oder per Mail: elena.kruusa@gmail.com !!! keine Haustiere !!!

Zur Vermietung steht ab 1. Januar 2025 oder später (nach Vereinbarung) eine frisch renovierte, äußerst helle und optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Einheiten. Die Immobilie befindet sich in einer erstklassigen und ruhigen Lage in Coburg, in unmittelbarer Nähe zum Freibad.

Eine harmonische Atmosphäre im Haus wird durch ausgezeichnete Nachbarschaftsverhältnisse gewährleistet. Die Wohnanlage präsentiert sich in äußerst gepflegtem Zustand und bietet ausreichend Garagenstellplätze sowie weitere Parkmöglichkeiten.

Im Juni 2022 wurde die Wohnung umfangreich saniert und modernisiert, wobei folgende Arbeiten durchgeführt wurden:

- Komplette Erneuerung der Elektrik (mit Internet- und Satellitenanschlüssen in jedem Zimmer)
- Neue helle Eichenböden im gesamten Wohnbereich
- verputzte und weiß gestrichene Wände und Decken
- Fliesen in Küche und Badezimmer
- Weiß gestrichene Türen und Heizkörper
- Neue Kunststofffenster und Fassadendämmung

Das absolute Highlight der Wohnung ist der atemberaubende Blick auf den großen Garten und die Burg Veste, der aus einigen Zimmern, insbesondere dem Wohnzimmer und dem Balkon, genossen werden kann. Der Garten steht zur Nutzung und zum Grillen zur Verfügung. Des Weiteren bietet die Wohnung einen eigenen Abstellraum im Keller sowie einen Dachboden. Für die Wäscheversorgung stehen separate Räumlichkeiten mit Platz für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Die Bushaltestelle sowie das Schwimmbad AQUARIA Coburg sind bequem in 1-2 Minuten fußläufig erreichbar.

Ausstattung

Wie im Grundriss zu sehen ist, hat die Wohnung folgende Räume:

- Die Einbauküche kann vom Vermieter günstig abgelöst werden (neue Geräte wie Herd, Backofen, Dunstabzug, Spülmaschine)
- Großes Wohnzimmer
- Separate Küche + Abstellraum
- großes Kinderzimmer oder Büro
- Großes Schlafzimmer
- Bad (Dusche + Waschbecken und Handtuchheizkörper)
- Großer Abstellraum
- separater Waschraum im Keller
- Im Flur befindet sich ein kleiner Abstellraum und eine Garderobe
- großer Balkon mit Ausblick in den Garten(kein Verkehr) und zur Veste

Des weiteren gehört zu der Wohnung ein sehr großer Kelleranteil, ca. 13-15 m² im Keller.

Es geht auch die Möglichkeit in einem Gemeinschaftsraum die Wäsche zu trocken bzw. aufzuhängen. Zusätzlich finden Sie im Dachboden einen weiteren Abstellraum (10 m²). Die Möglichkeit die Wäsche im Dachboden zu trocken ist ebenfalls gegeben.

Das Haus selbst wurde im Laufe der letzten Jahre nach und nach renoviert und modernisiert.

So wurden beispielsweise die Wohnungen mit einer Heizungssteuerung via Funk ausgestattet, die Hausfassade ausgebessert und neu gestrichen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die zentrale und sehr ruhige Lage bietet neben allen Einrichtungen der Grundversorgung, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gaststätten und Biergärten, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Freibad(100m).

- sehr gute Autobahnanbindung
- Stadtbusanbindung (50m)
- Einkaufsmöglichkeiten in der 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



Einbauküche

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ausblick aus dem Balkon

Exposé - Galerie



Garten



Ausblick aus der Küche

Exposé - Galerie



Ausblick in den Garten



Ausblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

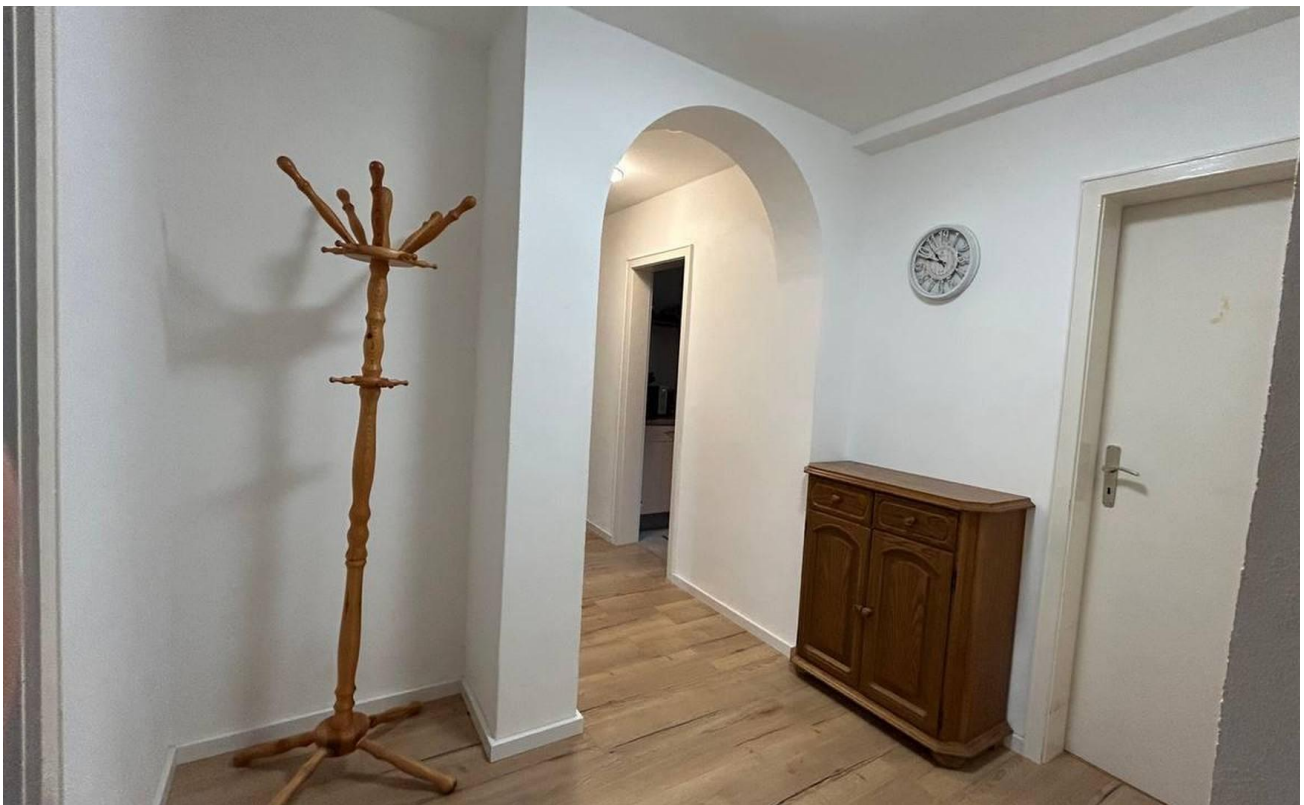


Balkon Aussicht

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Diele / Flur

Exposé - Galerie



Flur



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

