

# Exposé

## Wohnung in Coburg

**schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche, Balkon und Garten in zentrumsnaher Lage in Coburg**



Objekt-Nr. **OM-327309**

### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:

Elena P.

Telefon: 0151 50849848

Mobil: 0151 50849848

96450 Coburg

Bayern

Deutschland

Baujahr	1966	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Nebenkosten	60 €	Garagen	1
Heizkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	180 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kontakt bitte gerne per Whatsapp: +49 151 50849848

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

Besichtigungen können kurzfristig durchgeführt werden. Die Wohnung ist bereits ohne Möbel und komplett weiß gestrichen.

Zur Vermietung steht ab sofort eine frisch renovierte, äußerst helle und optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 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(Laminat) 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 Vormieter 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 Waschkraum im Keller

- Im Flur befindet sich ein kleiner Abstellraum und eine Garderobe
- großer Balkon mit Ausblick in den Garten und zur Veste

Des weiteren gehört zu der Wohnung ein sehr großer Kelleranteil, ca. 13-15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>). 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/(m <sup>2</sup> a)
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



# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon Aussicht



Diele / Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

